
VE
RI
TAS

P. 2 —

Hungary

A
TELEKKÖNYVI RENDSZER
alapelvei.

Irta:

HALMOSY ENDRE,

jogtudor, hites köz s váltóügyvéd, tek. Sopronmegye törvényszéki ülnöke és telekkönyvi igazgatója.



Sopronban 1865.

Nyomatott Reichard Ádolfnál.

Forty
H

Scire leges non est, verba earum tenere, sed vim ac potestatem.
Celsus (L. 17. D. I. 3.)

Előszó.

A vagyon s jog biztonsága, ugy az ezen alapuló földhitel szilárditásához a mostani élénk forgalom s kifejlett jogviszonyaink mellett jól rendezett, az ingatlanokra vonatkozó jogviszonyokat hitelesen nyilvántartó telekkönyv, elkerülhetlen szükséges. A telekkönyv szerkesztését s vezetését tárgyazó szabályzatok célszerüek csak akkor leendnek, ha a fennebbi célnak megfelelnek; valóban üdvösek pedig csak akkor, ha pontosan alkalmaztatnak, mi egyedül alapos ismeretök által érhető el.

Jelen munkában, a telekkönyv körül fenálló szabályzatokat, alapelveiknek rendszeres s gyakorlati felderitése által, akarom ismertetni; mert csak ez uton vélem, az oly fontos telekkönyvi rendszer alapos s öntudatos ismeretét előmozdithatni; egyuttal pedig bebizonyitani, hogy a telekkönyvi intézmény a polgári jogrendszerrel elválhatlan összeköttetésben áll, hogy lelkesitő erejét ez uttóbbitól veszi, melynek főelveivel tehát ellenkeznie nem szabad. Ilykép ezen szabályzatok hiányait is felderitvén hiszem, azoknak a mostani biztos alaponi tökéletesbitését is elősegithetni.

Eddig még nem járt uton haladván, kitüzött célomnak nehézségeit igen jól ismerem, de az ily munkának gyakorlati szükségességéről is meggyőződve lévén, — szerencsésnek érzendem magamat, ha ebbeli iparkodásom csak parányi siker is követendi, vagy ha csekélyet is közremüködhetem hazai igazságkiszolgáltatásunk ezen fontos ágának felderitéséhez: ezen érzet ereimet edzeni, s további müködésre felbuzditani fogja. Kisérletem korszerü, miért is valósitásához minden erőmet, a mennyire csak halmazott hivatalos teendőim engedték, felszenteltem; ezen öntudatból indulva több évi tapasztalás által megszilárdult nézeteimet, a mennyire a fővárosi segédforrások hiánya mellett lehetséges volt, az eddigi jogirodalom felhasználásával, szabatosan indokolva bonyolultabb eseteknél is nyiltan határozottan kimondtam.

A gyakorlati szükségességnek vélek megfelelni az által is, midőn a függelékben a telekkönyvi rendelvényhez megjelent s eddig egy gyüjteményben sem felvett pótrendeleteket közlöm, és ha tekintettel a telekkönyvi rendeletek keretében keresztülvihető egyszerüsitésekre rövid példatárt melléklek.

Sopron 1864 évi Decemberhó 17.

A Szerző.

Bevezetés.

1. §. Dolgokra vonatkozólag az ember kétféle jogviszonyban állhat: vagy alája van vetve a dolog közvetlenül, ugy hogy fölötte hatalmát gyakorolhatja mindenkinek kizárásával, és ezt dologbani jognak (Jus in rem) nevezzük; vagy pedig válaki irányunkban valamelly cselekvényre, valaminek adására vagy kiszolgáltatására köteleztetik, ugy hogy ezen lekötelezett a dolog megszerzéséhez eszközül szolgál, és a dolgot csak ettől követelhetjük, mihelyt tehát másnak birtokába jut, ahhozi jogunk megszünik, és ezt dologhozi vagyis személyi jognak (jus ad rem) nevezzük. A dologbani jognál fogva a dolog fölötti hatalmat mindenki irányában gyakorolhatjuk és akárkinél találjuk, a dologi keresettel (Actio in rem) mindenkitől visszakövetelhetjük; holott a személyjognál fogva a dologra vonatkozó hatalmunkat csak az irányunkban bekötelezett ellen gyakorolhatjuk p. o. haszonbéri szerződésnél fogva a dolog haszonélvezetét csak is a velem szerződő féltől követelhetem, ha ez a dolog tulajdonát másra átruházza, ezen uj tulajdonos ellen ezen dologra a bérleti jogot már nem gyakorolhatom, mert ez tulajdonjogánál fogva a dolgot tőlem visszaköveteli, és a haszonbéri szerződést ellene felnem hozhatom, miután ez ő reája nézve nem bir kötelező erővel.

2. §. Az ember a dolgot hatalma alá veti, hogy külléletének szükségleteit kielégitse. Ezen hatalomnál fogva, ha jogon alapszik, a dolog fölött s pedig mind állagáról mind hasznairól szabadon rendelkezhetik, és minden mást kizárhat, melly jogot tu-

lajdonjognak nevezzük. Azonban szükségleteim kielégitéséhez nem mindég szükséges a dolog fölötti öszhatalom, hanem ehhez a tulajdonjoggal összekötött jogosultságok némelyike is elegendő, igy p. o. hogy a dolog értéke biztositékul szolgáljon, hogy másnak kertjén keresztül mehessek, hogy másnak kutjából vizet merithessek; ez által én másnak jószágát használom, de hogy ezen használatot mindenki irányában magamnak biztositsom, a jószág tulajdonát kellene megszereznem; igy keletkeztek az idegen dolograi jogok (Jura in re aliena), mellyek szinte dologbani jogok, csak hogy a dolognak csak egy része van a jogosultnak alávetve azonban olly módon, hogy ezen hatalmat mindenki irányában, tehát a dolognak bármely tulajdonosa ellen gyakorolhatja. Ezen idegen dologra vonatkozó dologbani jogok a zálogjog és a szolgalom (servitus). E szerint három dologbani jogot különböztetünk meg: tulajdon, zálog és szolgalmi jogot. A ptk. 308 §. még a birtokot és örökösödési jogot emliti; azonban ezeket a dologbani jogok közzé nem számithatni; mert a birtok a dologbani jogok tettleges gyakorlata; az örökösödési jog pedig az elhalt vagyoni személyiségének folytatása, melly a dologbani jogok szerzéséhez jogcimül szolgálhat; azonban sem a birtok sem az örökösödési jog külön önálló dologbani jogot nem képez.

3. §. A dologbani és dologhozi jogok annyiban összeköttetésben állanak, hogy az utóbbiak az elsőknek szerzését közvetitik. Eleinte mindenki elsajátitás utján szerezhetett magának annyi dolgot, mennyi szükségletei kielégitéséhez szükségeltetett, de az emberi nem elágazása folytán a kültárgyak emberek tulajdonává váltak, s ha egynek illy tárgyra szüksége volt, azt már önhatalmilag jogsértés nélkül el nem vehette, miért is ezen idegennel jogviszonyba állott, miáltal ezen idegen dolgot magának megszerezte; és igy keletkeztek a dologhozi jogok, mellyek élénk forgalmat és előrehaladottabb korszakot feltételeznek, valamint az idegen dolograi jogok is ily előre haladt korszak szüleményei.

4. §. A dologbani jogok fő jellege: hogy mindenki irányában gyakorolhatók; hogy tehát mindenki előtt ismeretesek is legyenek, s hogy sértés esetében könnyen begyőzethessenek, szükséges, miszerint ezen jogok nyilvántartassanak. Már ezen oknál fogva a természetjog tanárai is a tulajdon szerzéséhez a dolog megjelölését követelik, több népek pedig ösztönszerüleg ingóknál birtokbavételt, ingatlanoknál jelképek általi átadást követeltek, s különösen a németeknél a későbbi időben ingatlanokra a tulaj-

don és zálog dologbani joga csak is a biróság előtti bevallás és ezen bevallásnak a birói könyvbei bejegyzése által szereztetett meg. A római jognak behozatala folytán Némethonban ezen szerzési mód nagyobbrészt megszünt, miután római jog szerint ingatlanokra a tulajdonjog érvényes jogcim mellett egyszerü biróságon kivüli átadás, a jelzálog pedig már a kölcsönös beleegyezés által szereztetett meg. Azonban miután a római jog szerint is a közokiratokban lekötött jelzálogok elsőbbséggel birtak; és különösen az eladósodások folytán a jelzálogok nyilvántartása szükséggé vált, a törvényhozások által csak nem mindenütt a földhitel szilárditása végett a jelzálogok nyilvántartására hitelkönyvek hozzattak be. Ezen hitelkönyvek közt kétfélét lehet megkülömböztetni; ugyanis vagy személyi ivek, mellyekbe a jelzálogi követelések az adós nevére nyitott ivekre jegyeztetnek be, és a bejegyzés az adósnak minden a bejegyzés idejekor tulajdonához tartozó ingatlanaira kiterjed, anélkül hogy a hitelkönyv ezen ingatlanok tulajdona fölött is bizonyitékul szolgál, minek folytán a jelzálogi jog érvényesitése nagyon nehezittetik. Ily hitelkönyvek vannak Franczia, Olasz-országban, és ilyenek voltak az 1723: 107 és 1840: XXI törvényczikkek által behozott betáblázási könyveink is. Tökélletesebbek azonban azon hitelkönyvek mellyek ivei a birtok nevén vezettetnek, s mellyek a régi német jog elvei szerint mind a tulajdon mind a zálog s egyéb dologbani jogok nyilvántartására szolgálnak, és igy a fennebbi célnak egészen megfelelnek; ezen hitelkönyvek, miután a telkek nevén vezettetnek, telekkönyveknek is neveztetnek. Illy hitelkönyvek, vannak Poroszországban (1783 Dec. 20) Szászországban (1843 Nov. 6-iki törvény) s a. t. Különösen a Szászországi törvény olly gyakorlatinak mutotta magát, hogy rendeletei az 1863 Januar 2-án kihirdetett, polgári törvénykönyvbe átvitettek, és mi jelen munkánkban alkalmat veendünk, több helyütt ezen valóban gyakorlati és a mostani kifejlődött jogtudomány szinvonalán álló törvénynyel összehasonlitásokat tenni.

5. §. A telekkönyv az ingatlanokra vonatkozó dologbani jogok nyilvántartására szolgál, és ezen eredeti rendeltetése csak annyiban terjesztetett ki, hogy némely különösen gazdászati tekintetek miatt fontosabb dologhozi jogok a bejegyzés által olykép biztosittatnak, hogy ugy mint a dologbani jogok szinte mindenki irányában gyakorolhatók, s igy a birtokváltozások esetlegessé-

gétől nem függenek, ide tartoznak: a haszonbéri, vissza — és elővásárlási jog kikötmény.

6. §. Tekintve a telekkönyvek fennebbi célját ebből főkellékeik önként folynak, ugyanis ezek következők:

1. Az elkülönités (Specialitas), melly szerint minden fekvőség külön felvétetik, oly módon, hogy fekvése és ugyanazonossága könnyen kitudható, továbbá hogy a jogok minden egyes fekvőségre nézve külön kitüntetnek;

2. A nyilvánosság (Publicitas), mely magával hozza, hogy mindenki szabadon betekintheti és kivonatot szabadon kivehet, s a jogviszonyokról tudomást szerezhet.

3. Érthetőség, a telekkönyv oly szabatosan vezettessék, hogy mindenki a jogviszonyokat könnyen ki is vehesse, s hogy necsak avatott emberek, de ezek is csak nehézséggel, — igazodjanak el rajta, végre:

4. Törvényesség, (Legalitas), hogy a bejegyzések hitelesek s jogérvényesek is legyenek; már a német jog szerint a biró a bevallást jogérvényességére nézve is megbirálta, és csak ha törvényes akadály nem forgott fenn, engedte meg a bejegyzést. Ezen törvényesség hozza magával, hogy a biró a telekkönyvi bejegyzés elrendelése előtt az okiratok érvényességét, a szerződő feleknek rendelkezési tehetségét hivatalból megvizsgálja, és nyilván érvénytelen bejegyzéseket elne rendeljen. (telek. rendel. 127. §.)

7. §. A telekkönyvi intézet elfogadása hozza magával, hogy jogok ingatlanokra csak telekkönyvi bejegyzés által szerezhetők, és ha a törvény e mellett egyéb szerzési módot megenged, minden esetre a telekkönyvi bejegyzésnek lehetőleg elsőbbséget kell tulajdonitania, mert külömben a bevezetések mi hitellel sem birnának, és ezen elv folytán a telekkönyv mellett, hallgatag zálogjogok már többé fenn nem állhatnak. A törvény által a telekkönyvi bejegyzésekhez kötött jogkövetkezmények által állapittatik meg a telekkönyvek hitele, és természetesen ezen hitel annál nagyobb leend, mennél szigorubb jogkövetkezmények kapcsolvák a bejegyzésekhez; de ezen hitel visszahat a bejegyzések kellékeire is, mert mennél szigoruabbak a joghatányok s mennél nagyobb hitelt ruház a törvény a telekkönyvre, annál szigoruabb kellékeket is kell elészabnia az okiratoknál, mellyek alapján a bejegyzések elrendeltetnek, és annál szigoruabb előviszgálattól kell a bejegyzéseket feltételeznie, minthogy a bejegyzéseknek tulságos könnyitése által a telekkönyv, jogok védelme s biztositása helyett, visszaélé-

sek s csalások eszközeül szolgálhatna. Miért is a törvény által a telekkönyvekre ruházott hitel a bejegyzések kellékei meghatározására és igy a telekkönyvi eljárásra s kezelésre nagy befolyással bir.

8. §. Mi ezen munkában feladatul tüztük ki megvizsgálni vajjon a honunkban fennálló törvények a telekkönyvi bejegyzéseknek mily hitelt tulajdonitanak; és a telekkönyvi bejegyzések folytán az egyes jogoknál az általános jogelvektől mily eltérések foglalnak helyt, és ezen vizsgálatot a bejegyezhető jogok mindegyikénél az előfordult és előfordulható fontosabb jogkérdések alapos megvitatása mellett teljesitendjük; mi a munkának első vagyis anyagi részét képézendi; a második vagyis alaki részben pedig eléadjuk a telekkönyvi eljárást és kezelést, azonban mindég tekintettel arra, hogy a törvény által a telekkönyvre ruházott hitelnek ezen eljárási szabályok mennyiben felelnek meg.

9. §. A telekkönyv körül fennáló törvények:

1. Az osztrák általános polgári törvénykönyv erre vonatkozó rendeletei, mert az országbirói értekezlet 21. 156, §§ által ezen ptk. mindazon határozatai, mellyek a telekkönyvi rendeletekkel egybefüggésben állanak, s a mellyek valamely telekkönyvi jog megszerzésére vagy elenyésztésére alapul szolgálnak, az országgyülés intézkedéseig hatályukat megtartják.

2. Az 1855 December 15-én kelt telekkönyvi rendelvény, mely minden erre vonatkozó későbbi pótló határozatokkal együtt az országbirói ért: 145 § által szinte hatályban hagyatott, mellyekhez azonban a telekkönyvi rendelvény előtt megjelent helyszinelési rendeletek is számitandók, mellyek a telekkönyvezés alapját képezték és a telek. rendelv. 21 49 §§. szerint a telekkönyvek továbbvezetésénél is tekintetbe veendők, ide tartoznak: az 1853 April 18-ki ministeri rendelet (birod. lap 65 sz.) az 1853 September 16-ki helyszinelési utasitás az 1854 Julius 23-án kelt 113 §-ból álló és a helyszinelés részleteit magában foglaló utmutatás; az 1855 Februar 26-án a telekjegyzőkönyvek szerkesztéséről és hitelesitéséről kiadott rendelet, ezen utóbbi három rendelet csak a hivatalokkal lett közölve.

3. Az országbirói értekezlet erre vonatkozó határozatai, a 155 §. szerint mind azon esetekben, hol a telekkönyvi rendeletek az osztrák pol. perrendtartásra hivatkoznak, ennek helyébe a megállapitott uj pol. perendtartás szabályai lépnek; ezenkivül a bejegyzett jogokra vonatkozó személyes viszonyok a vissza ál-

litott magyar törvények szerint itélendők meg igy p. o. a kamatláb, a hazastársok közti szerzemény s. a. t.

10. §. Tagadhatlan, hogy mostani telekkönyvi rendszerünk az örökös tartományokból hozatott át honunkba javitott kiadásban, miért is az osztrák polgári törvénykönyvnek minden a telekkönyvi rendszerrel egybefüggésben álló rendeletei az országbirói értekezlet által is hatályban hagyattak; és minthogy ezen törvény egyes szakaszait annyira kiszakasztani még sem lehetne, hogy értelmezésöknél a törvény egyéb rendelkezéseire és egyáltaljában a törvény szellemére tekintettel ne legyünk, és e mellett sok esetben a magyar törvény szabatosan nem rendelkezik, a telekkönyv főelveivel pedig a határozottlanság ellenkeznék; minden illy kétes esetben telekkönyvi ügyeknél a p. t. k. határozott rendelkezéseinek alkalmazását törvényszerünek tartjuk, a kuriai határozatokban is a ptk. ily ügyeknél a legtágasabb mérvben alkalmaztatván. Továbbá bizonyos, hogy a törvénynek értését annak az előfordult esetekbeni gyakorlati alkalmazása elősegiti, s minthogy telekkönyvi rendszerünk sokkal ujabb, sem hogy finomabb részéire kiterjedő joggyakorlatot felmutathatnánk, minden esetre utalva vagyunk azon országok joggyakorlatára, hol ezen törvények már 50 éven tul alkalmáztattak, és minthogy a joggyakorlat a birói határozotokból leghitelesebben tünik ki, a Bécsi legfőbb és semmisitő törvényszéknek jogviszonyainkra alkalmazható határozványaira különös tekintettel leendünk, és itten felhasználtuk Peitler Ferencznek 1858 évben ugy Dr. Unger és Glaser egyetemi tanároknak 1859 1864 megjelent gyüjteményeit, mellyek idézésénél az azokban használt folyó számok tétettek ki; ezenkivül figyelemmel leendük hazai főtörvényszékeink határozataira is, mellyeket részint az eredeti iratok részint pedig a „Törvényszéki Csarnok“ jeles szaklapunk közleményei nyomán idézendünk.

Első vagy anyagi Rész.

I. Fejezet: A birtok.

11. §. Ki valamelly dolgot hatalmában, vagy őrizete alatt tart: birlalójának (detentor) neveztetik; ha pedig a dolog birlalójának az az akaratja, hogy azt, mind magáét tartsa meg, akkor ő annak birtokosa (possesor) (ptk. 309).

12. §. A birtok jogszerünek mondatik (possessio justa) ha jogérvényes cimen, vagy is a szerzésre alkalmas jogalapon nyugszik; ellenkező esetben a birtok jogszerütlen p. o. a vevő a megvett lovat jogszerüen birja, ha mindjárt nem tulajdonostól vette meg, mert adásvevés a tulajdonjog szerzésére alkalmas jogcim, holott a tolvaj jogszerütlen birtokos. (ptk. 316 §).

13. §. Jóhiszemü birtokos (bonae fidei possessor) az, ki az általa birt dolgot valószinü okoknál fogva magaénak tartja. Rosz hiszemü birtokos (malae fidei possessor) pedig az, a ki tudja, vagy a körülményekből vélelmeznie kell, hogy a birtokában lévő dolog másé. — Kétség esetében a vélelem a birtok jóhiszemüsége mellett áll. (ptk. 326 328 §§.)

14. §. Ha valaki, a birtokba betolakodik, vagy ravaszság avagy kérelem által alattomosan csuszik be, s azt, mi neki csak szivességből s folytonos lekötelezettség nélkül engedtetett meg, állandó joggá változtatni iparkodik; a birtok álbirtok leend, az ezen hibák nélkül szerzett birtok pedig valódi. (ptk. 345).

15. §. Ingatlanoknál még telekkönyvi és telekkönyven kivüli vagyis természeti birtokot külömböztet meg a ptk.; az utólsó a fekvőséget valóságosan birja, az első pedig a telekkönyvben jogosultkép be van jegyezve.

16. §. A jogban a birtok annyiban fontos, mert a tulajdonjog tettleges gyakorlata s igy védelmét az általa testesitett tulajdon jogtól kölcsönzi. De a birtok ezentul a tulajdonjog ellenében önálló jogviszonnyyá emeltetett föl, mellynél fogva már magában véve védetik, és a tettleges hatalom bizonyos föltételek alatt a tulajdonjog ellenében jogos hatalommá átváltozik, mint; az elbirtoklásnál. Ezen védelmét a birtok a személyiség jogától kölcsönzi

melynél fogva már minden a személy által gyakarolt tettleges hatalom jogosnak tekintendő és csak a begyőzött erősebb jogos hatalomnak enged. Miért is a dolog birtokosa mellett, az érvényes cim jogszerü vélelme áll; és ennél fogva annak kimutatására föl nem hivathatik (ptk. 323 §.) de ezen felhivásnak még akkor sincs helye, ha valaki azt állitja, hogy ellenének birtoka más jogvélelmekkel p. o. a tulajdon szabadságával össze nem férhető. Illy esetekben az illető ellenfélnek a rendes biró előtt keresetet kell inditni, és vélt erősebb jogát kimutatnia. Kétség esetében a birtokost illeti az elsőbbség (ptk. 324 §.)

17. §. Ingatlannál a birtokjogok azt illetik, ki mint annak birtokosa a telekkönyvbe be van jegyezve (ptk. 322 §) és ennél fogva az érvényes jogcim vélelme is mellette áll, és már ezen bejegyzés alapján a birtok természeti átadását kérheti mindenkitől, a ki erősebb jogot nem győzhet be ellene. Azonban már itten jegyezztük meg, a telekkönyvi birtokosnak jóhiszemben kell lennie, mert roszhiszemü telekkönyvi birtokos ezen jogokat igénybe nem veheti; a mint ezt későbben bőven megfogjuk mutatni.

II. Fejezet: Tulajdonjog.

18. §. A tulajdonjog a dolog fölötti teljes hatalom az az: azon dologbani jog, melynél fogva valaki a dolog állagáról és annak hasznairól kénye szerint bánhatik s minden mást kizárhat. Ha a dolog állagára és haszonvételrei jog egy személyben egyesül: a tulajdonjog teljes és osztatlan. Ha valakinek csak a dolog állagára, a másiknak pedig a dolog állagára való valamelly jog mellett, annak haszonvételére van kirekesztő joga, akkor a tulajdonjog megvan osztva s mind kettőre nézve teljetlen; amaz főtulajdonos emez pedig haszontulajdonos: mint p. o. a curialis birtokoknál hol az egyik a tér tulajdonosa, a másik a térnek haszonvevője és az épületnek tulajdonosa. ptk. (359 §.)

A) Az elbirtoklásról.

19. §. Ingatlanoknál a tulajdonjog valamint a többi dologbani jogok érvényes jogcim és jogos átadás s átvétel által szerezhetők meg, melly átadás és átvétel csak telekkönyvi bejegyzés

által eszközölhető; ugy hogy a dologbani jog csak ezen bejegyzés által szereztethetik meg, habár előbb a természeti birtok átadatott.

20. §. Ha a telekkönyvi bejegyzés semmis vagy megdönthető jogcimen alapszik, a sértett fél a bejegyzés érvénytelenítését s törlését kérheti, s pedig nem csak az első szerző ellen; hanem utódai ellen is, kiknek ha mindjárt jogszerüen és jóhiszemüleg szereztek, eldődöknek hibája árt; miután senki több jogot másra át nem ruházhat, mint mivel maga birt. Azonban, hogy ez által a birtokszerzés bizonytalanná ne tétessék, és a tulajdonjog begyőzése ne nehezitessék; törvénynél fogva bizonyos föltételek alatt tovább ideig gyakorolt birtok tulajdonná válik, és a birtokos valódi tulajdonjogot nyer; ámbátor a tulajdon szerzését törvényes akadályok gátolnák, melyek azonban az elészabott feltételek álatt orvosoltatnak. Ezen szerzési mód elbirtoklásnak (Usucapio) neveztetik, mellynek feltételei ingatlanoknál: 1. a tulajdon szerzésére alkalmas jogcim p. o. adásvevés, és nem haszonbérlet, haszonélvezet. 2. jóhiszemüség, hogy a tulajdonjog szerzését gátló akadályt a birtokos nem tudja, s hogy erőszakkal, ravazsággal vagy alattamosan birtokba nem jött. 3. hogy három évig telekkönyvi birtokosnak be legyen jegyezve: tehát három évi telekkönyvi, jogszerü és jóhiszemü birtok az elbirtokláshoz elegendő, és csak némely kivételes esetekben hat évi szükséges.

21. §. Az elbirtoklásnál előforduló jogviszonyokat most közelebb akarjuk még tekintetbe venni.

a) A telekkönyvek behozatalánál régi igényekre nézve az elbirtoklási határidő megrövidittetett; mert a telek. rend. 3 §. 1 pontja értelmében a hirdetvényi határidő lefolyta után olly személyek ellen, kik a telekkönyvek hatályba lépte után jóhiszemüleg jogokat szereztek, a helyszineléskor már fennállott és a hirdetvényi határidő alatt be nem jelentett igényeket nem érvényesithetni; p. o. A. zálogbirtokos a helyszineléskor tulajdonosnak jegyeztette be magát, és a telekkönyv hatályba lépte után B. tőle ezen birtokot jóhiszemüleg megveszi; ha a tulajdonos igényét a hirdetvényi határidő alatt be nem jelentete, B. ellen ezen igényét már nem érvényesitheti, és ez elvitázhatlan jogot nyert, ámbátor a szerzésnél azon hiány fordult elő, hogy nem tulajdonostól vette meg, és ennek folytán a ptk. szerint küllömben csak három évi birtoklás után szerezhetett volna elvitázhatlan jogot. Azonban

ezen kedvezmény csak harmadik személyekre terjed ki, és a telekkönyv szerkesztésénél fölvett birtokosra nem vonatkozik; söt ez ellen a ptk. szabályai alkalmazandók, kinek is három évi jogszerü, jóhiszemü telekkönyvi birtoklás szükségeltetik; a menyiben netalán a kereseti jog már egyéb okoknál fogva megnem szünt; miértis az 1856 November 20-án keltministeri rendelet a birtokigazitási igények bejelentését a hirdetvényi határidő lefolyta után is megengedi s pedig minden különbség nélkül a telekkönyvek hatályba lépte óta bejegyzett uj tulajdonosok ellen is, csak hogy ezek ellen a roszhiszemüség győzendő be.

b) A ki jóhiszemüleg s jogszerüen ollyantól szerez tulajdonjogot, kinek szerzésében hiányok fordultak elé s kinek elbirtoklási ideje még le nem telt; az elvitázhatlan jogot nem szerez, hanem csak eldődjének elbirtoklási idejét beszámithatja, a ptk. e tekintetben, — ugy mint a Szászországi törvény, melly szerint a jóhiszemü s jogszerü birtokos telekkönyvi bejegyzés által tüstént elvitázhatlan jogot szerez, — kivételt nem állapitván meg. Ebből látjuk, hogy a telekkönyvi bejegyzés által elvitázhatlan jogokat nem nyerhetni, s hogy a telekkönyvi hitel minálunk nem olly szigoru, miszerint azt, a ki jogát a telekkönyvbe bejegyeztette, már megtámadni nem lehetne. Bonyolult jogviszonyok keletkezhetnek, ha időközben harmadik személyek egyéb dologbani jogokat, mint zálogjogokat, szolgalmat jegyeztetnek be, mily érvényességgel birnak ezek. Ezekre nézve azon esetben, ha a telekkönyv szerkesztésénél bejegyzett birtokosok ellen jegyeztettek be, és a hirdetvényi határidő alatt a birtokigazitás be nem jelentetett, a telek: rendelvény 3. §. 1 pontja és az 1856 Nov. 20-ki rendelet világosan kijelentik, miszerint a későbbi birtokigazitások illyen jóhiszemüleg szerzett jogokat nem csorbithatják, és csak roszhiszemüség esetére szüntettetnének meg. Egyéb esetekben pedig a telek rendv. 150 §. azt rendeli, hogy illy tételek törlését azon naptól kezdve, mellyben a törlendő jog bejegyzése iránt a kérvény beadatott, számitandó három év alatt kell kérni, küllömben jóhiszemü hitelező ellen többé föl nem léphetni; miből azt kell következtetnünk, hogy jóhiszemü hitelező ellen is a három év leforgása előtt kérhetni a törlést, ha begyőzetnék, hogy nem jogosult által ruháztatott át a zálogjog. De következetesen ezt meg is kell engednünk, mert ha a nem jogosult által átruházott tulajdonjog is megtámadhatik, a dolog fölötti részleges rendelkezések megtámadásának is kell helyt adni annál is inkább, mi-

után az ily részleges terhelések által a dolog értéke egészen fölemésztethetik, mi is az egésznek elidegenitésével ugyanazonos lenne; magában értetvén, hogy, ha a birtokos a tulajdonjogot elbirtokolja, akkor az általa ezen elbirtokolt ingatlanra tett rendelkezések sem támadtathatnak meg, és ezekre nézve a három év csak akkor szükséges, ha a tulajdonjog valamely akadály miatt el nem birtokolható.

§. 22. A ptk. a telekkönyvi birtokos mellett valóságos természeti birtokost is emlit, és az 1468 §. illyen birtokosra nézve 30 illetőleg némelykor 40 évi elbirtoklási időt szab elé; azonban az 1500 §. ismét azt rendeli, hogy ollyan irányában, a ki bizva a hitelkönyvekben jóhiszemüleg jogokat szerez, illyféle telekkönyven kivüli elbirtoklás nem lehet érvényes. Kérdés, ha a telekkönyvi birtokosok ezen elbirtoklási évek alatt változnak, vajjon az egyik ellen lefolyt időt beszámithatni-e a jövő tulajdonosnak, vagy a telekkönyvi tulajdonos változtával az uj tulajdonos ellen ismét kezdeni kell-e az elbirtoklást; hogy az örökösnek az örökhagyó ellen bevégzett időt beszámithatni, kétséget sem szenvedhet, miután az örökös az örökhagyó vagyoni személyiségét folytatja (ptk. 547 1462 §§); másoknak azonban beszámithatónak nem véljük, minthogy az 1500 §. mindenkire, a ki jóhiszemüleg telekkönyvi jogokat szerez, legyen bár tulajdon, zálogjog vagy szolgalom — vonatkozik; ha azonban tudta, hogy az ellenfél mint tulajdonos birtokol, akkor az eldőd ellen lefolyt idő beszámitható, mert ez esetben roszhiszemben forog, és az 1500 §. már nem alkalmazható. Ezen eset csak a szolgalmaknál fordulhat elő, mert valószinütlen, hogy 30 év alatt a telekkönyvi tulajdonosok többször változzanak, s egyik se gondoskodjék a birtokról.

B) Összeütköző jogügyletek közti elsőbbségről.

23. §. Ha ugyanazon ingatlan külömböző személyekre átruháztatott, kit illeti az elsőbbség? — A ptk. 440 § szerint a dologbani jogot az nyeri, a ki bejegyzési kérvényét előbb beadta, melly rendelet a jogelvekkel tökélletesen megegyezik; mert a dologbani jog a ptk. 424 425 §§. értelmében érvényes jogcim melletti átadással szereztetik meg; ingatlanoknál az átadás és átvétel telekkönyvi bejegyzés által eszközöltetik, és ezen bejegy-

zésig a szerző csak személyi joggal bir; s miután a 430 §. értelmében ingónál is az elsőbbség annak tulajdonittatik, a kinek először átadatott: következetesen ingatlannál is a bejegyzéshez kellett az elsőbbséget kötni, ezen bejegyzés által a szerző dologbani jogot nyer, melyet mindenki ellen érvényesithet; a másiknak pedig csak személyi keresete van az átadó irányában. Azonban a roszhiszemüség itten is kizárja az elsőbbség elnyerését; a mint ez a Porosz törvényben világosan kimondatott, I. rész 10 Czikk 25 §. igy szól: „Az, a ki előtt az átadás vagy bejegyzés idejekor a más által előbb nyert jogcim tudva volt, ennek kárára az előbbi átadást vagy bejegyzést fel nem használhatja“ — igy a franczia törvény 1141 czikke is a jóhiszemüséget követeli, „pourvu toute fois, que la possession soit de bonne foi,“ igy a Szászországi törvény 278 §. Az osztrák ptk. illy világos rendelkezést nem foglal magában, és Dr. Unger tanár Ur épen e végett illy kivételnek helyt nem ád, ki is „Entwurf des sächsischen bürgerl. Gesetzbuches“ cim alatt 1853 évben megjelent értekezlete 197 lapján azt állitja; hogy illy kivételes rendelet nem is szükséges, ez csak az erkölcsiség látszatja és a jogelvekkel merően ellenkezik, mert az átadás előtt dologbani jogot ki sem nyert, miért is az erősebb jog azt illeti, a ki birtokba helyeztetik előbb; és az általános elv: Jura vigilantibus scripta sunt, — alkalmazandó.

Mi azt véljük, hogy a roszhiszemü szerző előbbi bejegyzés által elsőbbséget nem nyerhet; mert a ptk. mindenütt csak azon telekkönyvi birtokost védi, a ki jóhiszemben és bizva a telekkönyvi bejegyzésekben szerez jogokat, a roszhiszemüséget pedig illy kedvezményekben soha sem részesiti. Ezen nézet a biróságok által szinte el van fogadva. Igy közöltetik Dr. Haimerl által „Magazin für Rechts- und Staatswissenschaften“ cim alatt kiadott szaklap XV kötetje 50—65 lapjain következő jogeset: Egy 1847 évben kötött házassági szerződésben a férj nejének bizonyos fekvöségekre a felébeni közös tulajdonjogot bekebelezési engedély mellett lekötötte; minthogy a házasságból született gyermek elhalt, és a férj is halálosan lebetegedett ennek szülői az ingatlanok tulajdonjogát magoknakvissza szerezni törekedtek, és e végett a nőt is alkudozásra felhitták, azonban ez álhatatosan ragoszkodott a házassági szerződéshez, mire a szülők egy zugirász által adásvevési szerződést készittettek és fiuk által halálos ágyán aláiratták, mellynek alapján aztán, minthogy a nő a házassági szer-

ződésben lekötött jogait a telekkönyvbe bejegyeztetni elmulasztotta, a fennebbi fekvőségekre a férj szülői a kizárólagos tulajdonjogot magok nevére bekebeleztették. — A férj elhaltával özvegye ipái ellen a fennebbi felébeni közös tulajdonjog megitélése iránt pert inditott, és az első biróság hivatkozva a ptk. 440 §-sára a keresetet visszautasitotta; azonban a második s harmadik biróság a keresetnek helyt adott; s pedig különösen következő indokoknál fogva: Az adásvevési szerződés által a nő szerzett jogaiban megsértetett, s megkárositatott annyiban, hogy a házassági szersződésben átruházott közös tulajdonjogát már benemjegyezhette, és csak azon kérdés támad, vajjon alperesek ezen kárért felelősek e. Alpereseknek a házassági szerződés tartalma ismeretes volt, mert részint annak megkötésénél magok is közreműködtek, más részről felperessel az iránt alkudoztak; fiuk jogellenes tetténél tehát tudva és akarva vettek részt, miért is a ptk. 1295, 1301, 1302 §§-sai értelmében a kártéritésre is egyetemleg köteleztetnek, melly kár a ptk. 1323 §-sa szerint az előbbi állapotbai visszahelyezés által térittetik meg. — A ptk. 440 §. alpereseket nem védheti, mert ezen törvényczikk csak a jóhiszemüleg szerzett tulajdon biztositására és a nyilvánkönyvekbeni bizalom fenntartására szolgál, és semmi esetre sem védi a roszhiszeműséget, mellynek a törvénykönyv több rendeleteiben ellentmond, és az ezen §-rai hivatkozás alpereseknek annál kevésbbé használhat; miután az 1467 §. értelmében a telekkönyvi bejegyzés egyedül nem ád még elvitázhatlan jogot. — Unger Gyüjt: 556 száma alatt közöltetik a legfőbb törvényszéknek 1858 Majus 5-én 3156 sz. alatti itélete. E szerint ugyan azon házat a tulajdonos egynek 1856 évben szóbéliileg eladta és tüstént birtokba is átadta, egy másiknak pedig 1857-ben irásbeliileg adta el, ki tulajdonjogát a telekkönyvbe is bejegyeztette. Utóbbi az első ellen a birtokátadása iránt keresetet indit, s a legfőbb törvényszék kimondta: hogy a ptk. 322 1498 §§ telekkönyvi és természeti birtokost külömböztetnek meg, s mindkettő jogszerü, jóhiszemü, jogszerütlen és roszhiszemü lehet; továbbá ugyan a ptk. által elfogadott elv: hogy a roszhiszemü birtokos törvényes védelmet nem élvezhet, sőt birtokát a jóhiszemü birtokosnak átengedni köteleztetik (335 327 és 368 §§) miért is alperes, ha felperes az 1856 évben kötött szerződés létezését tudta, a birtok átengedésére nem köteleztethetik; és e végett az alperesleg ajánlott tanukihallgatás elrendeltetett.

§. 24. Miután a telekkönyvi rendszernek a visszaállitott magyar polgári jogrendszerrel is össze kell hangoznia, ezen kérdésre vonatkozólag a magyar törvényekre is hivatkozhatunk és itten az I. 71 és II. 83 világosan kimondja: Fraus enim et dolus patrocinari debet nemini; és a roszhiszemüséget ezen törvényczikkek is üldözik. A roszhiszemüség azonban szabályszerüleg begyőzendő, „nam quilibet praesumitur bonus, donec probatur contrarium," és a ptk. 328 §. szerint is a jóhiszemüség vélelmeztetik. Roszhiszemü leend a második szerző, ha tudta vagy a körülményekből vélelmeznie kellett, hogy a jószág tulajdona már másra átruháztatott, s hogy az előbbi tulajdonos már nem rendelkezhetik; tehát ha csak a mássali alkudozások voltak előtte tudva, a szerződésnek végképi megkötése pedig tudomására nem jött; vagy pedig ha a szerződés megkötése is előtte tudva volt, azonban oly körülmények forognak fenn, mellyekből a második szerző jogosan következtethette, hogy a felek a szerződést megszüntették, p. o. ha az első vevő ezt előtte kijelentette, vagy a szóbeli szerződésnek irásbai foglalása kiköttetett, és ez meg nem iratott, vagy ha az aláiráshoz épen az első vevő fél külön meghivásra meg nem jelent s. a. t. már ily körülmények közt a második szerző roszhiszemü nem leend. Azonban roszhiszemben fog forogni, ha p. o. olly birtokot vesz meg, mellyet saját tudomása szerint már más bir mint tulajdonos, ha mindjárt a tulajdonjog szerzési módja előtte tudva nincsen, mert ezen körülményből csekély figyelem és tudakozódás mellett megtudhatta volna, hogy a birtok már másnak tulajdona.

§. 25. Ha ezen többrendbeli átruházás egyszerre jelentetnék be telekkönyvi bejegyzés végett, a telek. rend. 61 §. értelmében egyideüleg beadottaknak jegyeztetnek be, és minthogy a ptk. 440 §-ban elé szabott elsőbbség egyiket sem illeti, első pillanatra azt lehetne állitani, miszerint eltekintve a telekkönyvi bejelentéstől az általános jogelvek alkalmazandók, melyek szerint a már eladott jószág másnak ujjolag elnem adathatik; azonban tekintetbe jön, hogy a bejegyzés az átvételt helyettesiti és hogy ezen bejegyzés által mindnyájan ugyan azon dologra dologbani jogot nyertek, miért is azon esetre, ha egyiknél roszhiszemüség forog fenn, ez a jóhiszemü birtokos társnak engedni köteles, ha pedig mindnyájan jóhiszemüek, akkor közös tulajdonosoknak tekintendők; miután elsőbbséget és erősebb jogot egyik sem igényelhet.

Nehezebb a megoldás, ha az egyideüleg bejelentett jogügyletek egyike tulajdonjog a másik pedig zálogjog bejegyzését

tárgyazza ugyan azon ingatlanra vonatkozólag. Nézetünk szerint ezen esetben következő tekintetek birnának döntő erővel:

a) Ha a vevő a vételárt még ki nem fizette, a terhet annak erejéig átvállalni köteles, és a ptk. 928 §-sa értelmében eladónak azt beszámithatja;

b) Ha az adóslevélben foglalt összeg a hitelező által még kifizetve nem lenne, hitelező azt az eladónak ki nem fizetheti, s a zálogjog bekebelezése semmis, ha mindjárt későbben az eladónak ki is fizetné;

c) Ha a vételár már ki lenne fizetve, és az adóslevélben foglalt összeg is az adósnak átadva; de ha a hitelezőnek az eladásról tudomása volt, a zálogjogi bekebelezés szinte érvénytelen, mert a hitelező tudva, tehát roszhiszemüleg köttetett le idegen jószágot; végre

d) Ha ezen körülmények egyike sem forogna fenn, a veszteség közös lenne egyenlő elsőbbséggel p. o. az ingatlan értéke 6000 ft; be van már kebelezve 4000 ft; vevő a vételárra kifizetett 2000 ftot; a tulajdonjoggal egyideüleg bekebeleztetett 1000 ft. Vevőnek egyenlő elsőbbséggel biró követele volna: 2000 frt. a hitelezőé: 1000 frt. és ezek kielegitésére forditandó a fennmaradt 2000 frtnyi fölösleg; jutna a vevőnek $^2/_3$ az az 1333 ft. 34 kr.; a hitelezőnek $^1/_3$ az az: 666 ft. 66 kr.

Az ily egyideüleg beadott bejegyzési kérvények elintézésére nézve legegyszerübbnek tartjuk, hogy mindegyik kérvényre, ha egyéb hiányok nem forognak fenn, a bejegyzés elrendeltetik, és mindegyiknél a tel. rend. 165 § szerint az egyideülegesség kijelöltetik, a tek. kir. itélő Tábla által 1862 Dec. 2-án 5223 szám alatt határoztatván (Törv. Csarnok 1863 évi 5 lap. 60 d. sz.): „ha két eltérő tartalmu beadvány adatik be, tárgyalás nélkül mindkettőt el kell intézni." A ki aztán erősebb jogot igényel, annak pert kell inditania, melynek eldöntésénél a fenebbi elvek jönnek alkalmazásba.

C) A tulajdonosra átszálló terhek.

§. 26. Az ingatlanok tulajdonával a rajtok fekvő terhek is átvétetnek, (ptk. 443 §) ezen terhek alatt csak az ingatlannal összekötött földterhek (Reallasten) értetnek, mellyeknél fogva a mindenkori földbirtokos valaminek teljesitésére köteleztetik, ugy

hogy a kötelezett mindég ezen ingatlannak birtokosa, a jogosult pedig szinte többnyire illy ingatlannak vagy valamelly hivatalnak birtokosa, ide tartoznak: a földbérek, dézma, telki szolgalmak. Ezen kötelezettségek az uj birtokosra átszállanak és az előbbi tulajdonos fölmentetik; csak ezen terhekre nézve áll a fennebbi elv, hogy a mindenkori tulajdonos köteles azokat átvállalni, sőt végrehajtási árveréseknél is a vevőre mennek át. De a ptk. fennebbi szakasza szerint ezek csak akkor terhelik a vevőt, ha a telekkönyvbe bejegyezvék; mire nézve azonban Magyar-Országban az 1853 April 18-án kelt ministeri rendelet kivételt szabott, mert a 27 §. g szerint: „a bizonyos jószágokkal házakkal, vagy külömböni fekvő javakkal egybekapcsolt különös jogok (királyi haszonvételek, iparok s. a. t.) a telekkönyv tárgyát nem képezik, ennél fogva a bizottmányi nyomozások ezekre nem terjesztendők ki, a mennyiben azonban illy jogok törvényesen továbbá is léteznek, ezek azon jószág törvényes tartozékát képezendik, mellyel egybekapcsolvák, mellytől tehát sem el nem választathatnak, sem meg nem terheltethetnek. Ezeket azon jószágok teherállapotába sem szükséges beiktatni, mellyekre gyakorlásuk vonatkozik.“ — Továbba ugyan ezen rendelet 30 §. ugy a telek. rendel. 4 §-sa értelmében az urbéri viszonyokból eredő igények s terhek sem képezik a telekkönyv tárgyát, és a felvételtől ugy bejelentéstől kivétettek, miért is az urbéri telkeknél mindegyik birtokos köteles a maradványokért járó váltságot fizetni, ugy a hegyvámos földektől, irtásoktól, a törvényes szolgálmányokat kiszolgáltatni, az uraság köteles a jobbágy helyeknek járó erdő illetőséget kiadni, ámbátor ezen terhek a telekkönyvbe felvéve nincsenek; igy az irtásokat is az uraság, a mennyiben a törvény engedi, minden birtokos ellen kiválthatja, ámbár ezen visszaváltási joga bejegyezve nincsen, és az uj tulajdonos illetőleg a bekebelezett hitelezők az uraság által fizetendő beruházási árral tartoznak megelégedni.

Az előbbi tulajdonosnak egyéb kötelezettségei, az uj tulajdonosra át nem szállanak, az az. ezekre nézve az uj tulajdonos személyes adóssá nem válik, ha csak szerződésileg át nem vállalta, és az előbbi tulajdonos az ingatlan átruházása által kötelezettsége alól fel nem mentetik, s pedig még akkor sem, ha ezen követelések a telekkönyvbe bejegyezvék. Ezen bejegyzés által az uj szerző is bele vonatik a kötelezettségi viszonyba annyiban, a mennyiben a ptk. 466 §-sa értelmében a bekebelezett hitelező a lekötött ingatlanból kielégitését keresheti; azonban, ezen köte-

lezettség az uj tulajdonosra nézve csak az ingatlan értékéig terjedhet, s ha a követel ebből kinem kerül, egyéb vagyonával nem felelős; mert nem ő az adós és éppen azért következetesen ő reá a ptk. 463 §-sában kimondott tilalmat, hogy az adósnak az ingatlan elárvereztetésénél árverezni nem szabad, ki nem terjeszthetni. Ezen követelések közzé tartoznak a bejegyzett kikötmények, és egyéb követelések. Hogy ezen elvek a ptk. rendeleteivel megegyeznek, kitünik a ptk. 928 §-sából: ugyanis, ha az uj tulajdonos a bekebelezett követeléseket kifizeti (mert a ptk. 466 §. megengedett árverést ki akarja kerülni), ő ez által csak másnak kötelezettségét teljesiti, mellynek folytán a követelés átengedését kérheti a ptk. 1423 §-sa értelmében; miért is a ptk. 928 §. ezen bekebelezett követelésekre nézve az előbbi tulajdonosnak szavatossági kötelezettségét következetesen megállapitotta; holott az ingatlannal összekötött földterhekre nézve az átruházás által az előbbi tulajdonos fölmentetik, miért is szavatossággal csak akkor tartozik, ha világosan fogadtatott, hogy az ingatlan minden tehertől ment; azonban miután az uj tulajdonosra nézve a kötelezettség ezekre nézve is csak az átadás napjától kezdődik, a fennlévő hátralékok pedig az átadót terhelik, ezen hátralékokra nézve szinte kimondatott a szavatossági kötelezettség.

Ezen nézetek a legfőbb törvényszék által erősittettek meg: igy az 1852 Augustus 20 án 8361 szám alatti itéletben (lásd Peitler Gyüjt 171 sz.) kimondta, hogy a kikötmény nem tartozik az ingatlannal összekötött terhekhez, miért is a vevőnek a ptk. 928 §-sa értelmében az előbbi tulajdonos erre nézve szavatolással tartozik.

Igy az 1857 Majus 6-án 4340 sz. alatti határozatban (lásd Unger Gyüjt 341 sz.) kimondatott: hogy a vevő, ki egy ingatlant végrehajtás utján megvett, és az árverési feltételek szerint az ingatlan birtokával összekötött terheket viselni köteles volt; a második helyen bekebelezett kikötményt mint az ingatlannal összekötött terhet átvállalni nem tartozik, ezen terhek közzé csak a közadózások, telki szolgalmak, katonaszállásolás s. a. t. számitathatván; miért is a kikötmény értéke a befolyt vételárból elégitendő ki annál is inkább, minthogy sem a becslési sem az árverési okmányban ezen teher különösen föl nem emlittetett.[1]

Ezekből kitünik, hogy az uj szerző csak is a telekkönyvbe bejegyzett terheket köteles átvállalni, s ha ezek betekintését elmulasztja, a kárt csak magának tulajdoníthatja, mert ha a vé-

telárt egészben kifizette is volna, az ingatlan értékéig a terheket viselni köteles. Igy kimondta a legfőbb törvényszék több izben, hogy az uj tulajdonos a régi átruházási illetékekért nem felelős, mert ámbár az illetéktörvények ezen illetékeknek azon ingatlanra, melyre vonatkoznak, törvényes zálogjogot nyujtanak, azonban az 1852 December 13-án 256 sz. alatt kelt ministeri rendelet az 1850 Május 3-án 181 sz. alatt kelt rendelet 14 §-sában használt azon kifejezést: „miszerint az illetékek a telekkönyvben kitüntetendők," — akkép értelmezé, hogy ezen kitüntetés a telekkönyvi jogok elnyerésére nézve érvényes törvények szerint eszközöltessék; már pedig ezen törvények szerint valakinek tartozásai ollyan birtokra, mellynek nem ő, hanem harmadik személyek tulajdonosai, benem jegyeztethetnek. Miért is az illy régi átruházási illetékek bejegyzése több izben megtagadtatott (lásd Unger Gyűjt: 595. 780. 941 sz.).

Végül még megjegyezzük, hogy ámbár a ptk. 443 §. az ingatlanon fekvő terhekre nézve a telekkönyvi bejegyzést követeli, azonban a fennebbieken kivül ki kell vennünk a köz adózásokat, mellyek a mindenkori tulajdonos által teljesitendők; s mellyek, miután a telekkönyv csak is magán jogok nyilvántartására szolgál, telekkönyvi bejegyzést nem is szükségelnek, igy szinte az egyház kegyuri terhek is, mint az egyházi jog kifolyásai; végre a roszhiszemüség, — ha t. i. az uj tulajdonos a megvett ingatlannal összekötött szolgalmat látja, — szinte pótolandja a telekkönyvi bejegyzést, a mint azt későbben megfogjuk mutatni.

D) A tulajdonosra átmenő jogok.

27. §. Valamint a terhek ugy az ingatlannal össze kötött jogok is az uj tulajdonosra átszállanak, s pedig a ptk. 442 §-sa ezekre nézve a telekkönyvi bejegyzést sem követeli, miért is mind azon jogok, mellyek a a szerzett ingatlannak törvényes tartozékát képezik annélkül, hogy a szerzési okmányban külön meg is neveztessenek, az uj tulajdonost illetendik; nam accessorium sequitur principale. Ide számithatók a nemesi birtokkal sok helyütt összekötött kissebb királyi haszonvételek, a jobbágy helyekhez tartozó legelő, erdő illetőségek; s a telekkönyvi szabályok ezekre nézve különösen emlitik, hogy a telekkönyv tárgyát nem képezik, hogy telekkönyvi bejegyzést nem szükségelnek, és jövőben is azon

ingatlanok tartozékát képezendik, mellyekhez kapcsolvák, és elkülönitve el nem adathatnak és nem terheltethetnek. (lásd az 1854 April 18-ki rendelet 27 §. g; az 1854 Julius 23-ki utmutatás 29. 54. §§.)

E) Közös tulajdonjog:

38. §. A közös tulajdonjognál fogva ugyan azon dolognak tulajdona többeket határozott, vagy határozottlan arányban, azonban csak képleges osztályrészekkel s osztatlanul (pro indiviso) illeti; mellynek megszerzéséhez ingatlanoknál szinte jogcim és telekkönyvi bejegyzés szükségeltetik. A tulajdonostársok mindegyike tulajdonjárandóságáról szabadon rendelkezhetik, a ptk. 829 §-sa szerint eladhatja és terhelheti, és ezen tulajdonjárandóságra tulajdon- s zálogjogi bejegyzések eszközölhetők.

29. §. A helyszinelési utmutatás 73 §-sa értelmében azon eseteknél, hol az örökhagyó még az 1853 Május 1-e előtt halt el és osztály az örökösök közt még nem eszközöltetett, az örökhagyó ingatlanaira az összes törvényes örökösök jegyeztettek be tulajdonosokul határozottlan arányban és osztatlan állapotban; illyféle bejegyzések minden község telekkönyvében találhatók, s minthogy az örökösök az arányt magok közt meg nem határozzák, és az osztálynál az osztályostársoknak beszámitásai is lehetnek, kérdés támad, az illy bejegyzésekhez mely jogkövetkezmények kapcsolvák? — Nézetünk szerint az osztályostársok egymás közt mindenféle beszámitásokkal élhetnek, azonban harmadikok irányában mindegyik egyenlő aránybani tulajdonostársnak tekintendő, mert a ptk. 839 §-sa értelmében kétség esetében osztályrészeknél mindegyik egyenlőnek tekintendő, és a ki erősebb jogot igényel, ennek azt a hirdetményes határidő alatt bekellett volna jelentenie, miért is ezen igényével, időközben jóhiszemüleg jogokat szerzett harmadik személyek ellen föl nem léphet.

30. §. A tulajdonostárs a közösség megszüntetését is kérheti, de nem időn kivül vagy a többiek kárára; azért a körülményekhez mért, egy könnyen el nem kerülhető halasztáson meg kell nyugodnia (ptk. 830 §); és ha a közös dolog vagy épen nem vagy értéke nevezetes csökkenése nélkül nem osztathatik meg; akkor az, még pedig ha csak egy részestárs kivánná is, birói árverés utján eladandó, és a vételár a részesek közt felosztandó (ptk. 843 §.) A ptk. 829 843 §. első pillanatra egymással ellen-

kezni látszatnak, mert a közösségből az által is léphetni ki, ha a tulajdonostárs tulajdonjárandóságát eladja; azonban ez által a közösség nem szünik meg, mert csak a tulajdonostársok változnak, és miután a törvény világosan mindegyiket az egésznek elárvereztetésére feljogositja, azon jogot tőle megnem tagadhatni, annál kevésbbé, mert sok ingatlan egyes gazdálkodás mellett többet jövedelmez és igy az egésznek elárvereztetése által magasb osztályrész is érhető el. Igy határozott a legfőbb törvényszék 1856 April 1-én 2859 szám alatt (lásd Unger Gyüjt: 180 sz.): több tulajdonostársok egy jószágnak elárvereztetését kérvén, alperesek ezt ellenezték, mivel a közösség megszüntetése épen alkalmatlan időben, hol a jószágok ára csökkent, szorgaltatik, és addig is mig az urbéri veszteségekért járó kártalanitási összeg megállapittatik, kérték elhallasztatni. A legfőbb törvényszék az árverést elrendelte, mert a jószág a fennálló törvények értelmében el nem osztható, és a ptk. 843 §. mindegyik tulajdonostársot ezen kérelemre feljogositja és alperesek azt, hogy épen rosz időben kéretett az árverés, be nem győzték annál kevésbbé, mert a négy évi perlekedés által amugyis elegendő hallasztás éretett el. Más esetben egy Bécsi ház forgott kérdésben, s miután ezek kibérlés által rendes jövedelmet hoznak, a jövedelem könnyen föl osztható, és a közönséges forgalomban ezen képleges tulajdonjárandóságok átruháztatnak s igy a forgalom tárgyát képezik; a főtörvényszék az árverési kérvényt elutasitotta; azonban a legfőbb törvényszék ez esetben is 1857 Majus 26-án 3898 szám alatt (lásd Unger Gyüjt: 263) az egész háznak elárvereztetését rendelte el; mert a ptk. 829 843 §§. egymással nem ellenkeznek, miután a 829 §. csak a képleges rész fölötti rendelkezésről szóll, azonban ezen rendelkezés által csak a tulajdonostárs változik és a közösség megnem szüntetik; kivéve ha minden részek egy személybe központosulnak. Alpereseknek jógában áll az árverésnél az egészet magokhoz vonni, és felpereseket nem kényszerithetik, hogy a 843 §. jelesitett jogukról lemondjanak, mely szerint az egésznek elárvereztetését kérhetik.

Igy rendelkezik az 1840 VIII. 5 § jobbágytelkekről, melly szerint, ha az osztályostársok legalább felerésze a telekre nézve nyilvános árverést kiván, azt meggátolni nem szabad; különben pedig mindegyik kérheti a magok közt tartandó árverést.

31. §. De a ptk. 829 §-sából az is következtethető, hogy a tulajdonostársot illető tulajdonjárandóság is árvereztethetik el vég-

rehajtás utján, és nem szükséges épen egyik osztályostársnak adósságai miatt az egész ingatlant árverés alá bocsájtani, a mi különösen ottan foglal helyt, hol a tulajdonjárandóságok a közforgalom tárgyát képezik, s az adós tulajdonostárs is beleegyezik, miután mind ez mind a bekebelezett hitelezők az egésznek elárvereztetését kérhetik.

32. §. Eloszthatlan ingatlanok: a jobbágytelkek, melyek elhasitásához az 1836 V. §. 4-sa értelmében közigazgatási jelenleg megyehatósági engedély szükségeltetik, a mint ez több curiai döntvényben is kimondatott; eloszthatlanok továbbá az épületek, ugyanis az 1857 October 29-én (birod. lap 211 sz. alatt) kelt ministeri rendelet szerint a Sopron városára nézve 1855 Aug: 18-án kelt ministeri rendeletben kimondott házeldarabolási tilalom az egész Soproni kerületre terjesztetett ki; ennek folytán a házakat természetben több részekre fel nem oszthatni, és a hol már felosztvák, az egyes részek ugyan külön eladhatók, azonban ha az egyes részek egy tulajdonos birtokába jutnak, már többé szét nem választathatnak, és egyenként elnem adathatnak; minthogy a birtokviszonyok illy természetbeni felosztások által összebonyolittatnak és perlekedésre anyagot szolgáltatnak, de a telekkönyvezést is nehezitik. Illy eloszthatlan tárgyaknál a tulajdonos az egészhezi arányban meghatározott képleges részeket eladhat az az tulajdonostársot befogadhat; igy szóll az 1862 Julius 18-án 3175 szám alatt kelt curiai döntvény (Törv. Csarnok 1863-évi 64 lap. 680 d. sz.), miután nem a telek eldarabolása, hanem csak a közös tulajdonjog bekebelezése kéretik, és ez a tel. rend. 55 §. értelmében megengedhető. — Azonban ha a tulajdonos illy eloszthatlan jószágnak elhasitott részletét adja el p. o. a teleknek egyik földjét, vagy a háznak egy helyiségét mint: istállót vagy kamarát; akkor a szerződés érvénytelen; ezen elv kimondatott a Bécsi legfőbb törvényszéknek 1857 Junius 24-én 3841 szám alatt kelt itéletében (lásd Unger Gyüjt 392 sz.): egy erdő és rét együtt egy birtoktestet képeztek, a tulajdonos a rétet eladta; azonban hatóságilag az elhasitás meg nem engedtetett és a rét vevője kártalanitási keresetével perutra utasittatott; a rétnek vevője ennek folytán mindkét részlet átadása iránt inditott pert, felhozván, hogy ingatlan birtok is képezheti más ingatlannak tartozékát, s miután jelen esetben az erdő a rétnek tényleges tartozéka, és a tartozék a fődolgot követi; az erdőnek átengedésére is kérte köteleztetni a tulajdonost; az első biróság egy szakértői vélemény nyo-

mán ezen okoknál fogva a keresetnek helyt is adott; azonban a második biróság és a legfőbb törvényszék a keresetet elutasitotta: mert illy alkatrészeknek hatóság engedélye nélküli eladása tilos, az egyes részek forgalmon kivül állanak és a ptk. 878 §-sa értelmében az illyféle szerződés is tilos és semmis, felperes e szerint a rét tulajdonosának nem tekinthető, és igy az erdőt sem követelheti. Más esetben valaki elhasitott birtok részletet vett meg, és ezen adásvevési szerződésnek megsemmisitését azért kérte, mert a közigazgatási engedély hiányzott. A legfőbb törvényszék a keresetet 1859 Sept. 13-án 7482 sz. alatt (lásd Unger Gyüjt: 859 sz.) elutasitotta; mert ezen engedély az illetékes hatóságnál nem is kéretett, és mindaddig, mig ez jogérvényesen meg nem tagadtatik, a szerződés érvényesnek tekintendő: miután ezen engedély természetes feltétele a szerződésnek, és ezen fölbontó feltétel csak akkor áll be, ha az engedély megtagadtatik; de eladó ennek kieszközléseért mi kötelezettséget sem vállalt el, miért is a kereset idő előttinek tünik ki. A ptk. 843 §. az egésznek elárvereztetését elrendeli még, ha a közös dolog értékének nevezetes csökkenése nélkül nem osztathatik meg, igy p. o. Valaki egy épületek és földekből álló jószágnak fölosztását kérte, mely kérelemnek a legfőbb törvényszék 1858 Nov. 2-án 10931 szám alatt (lásd Unger Gyüjt. 649 sz.) helyt nem adott: „mert a szakértők az egész jószágot 25000 Lirára becsülték, és egyuttal kimondták, hogy az egésznek kétfelé osztásához 4118 Lira kölcség szükségeltetnék; és minthogy ezen összeg az egész becsárnak egy hatodrészét teszi, ez minden esetre a jószágértéke oly nevezetes csökkenésének tekinthető, melly a ptk. 843 §. értelmében alperes tulajdonostársot a felosztásnak ellenzésére feljogositja.“

33. §. A közös tulajdonjognak egyik fő kutforrása a házastársok közti közkeresmény, mellyre nézve az országbirói értekezlet I. 13 §. által a hazai törvények visszaállitvák. Ezek szerint külömbséget tesztünk:

a) A nemes férj főszerzőnek tekintendő és a keresményről szabadon rendelkezhetik, nejét egészen kizárhatja, ha mindjárt a szerzési levelekbe nevét betetette; a nemesnek neje csak a férj halála után ha nem rendelkezett, a szerzett ingók és csak azon ingatlanok felét kérheti, mellyek nevének betételével szereztettek; kivételnek csak akkor van helye: ha a nő vagyona a keresmény alapja, férjének tehát semmije sem volt; ha a férj

szerződésileg lekötötte a keresmény közösségét; ha a nő a keresményről intézkedett s a férj végintézetét aláírta; ha a keresmény asszonyi ékességekre fordittatott.

b) Nem nemesek az az: előbbi jobbágyok és polgárok közt, a házasság alatti szerzemény mindkét házastársot illeti egyenlően, és mindegyik illetményéről élők közt és halál esetére szabadon rendelkezhetik. Mindkét esetben azonban a nő szerzeményi joga megszünik, ha a férj adósságokat vagy más terheket hagyott hátra; vagy a keresmények a férj által elidegenitett ősi (öröklött javaknak pótlására forditandók; vagy ha a keresmények a házasság alatt fölemésztettek, mert mind a három esetben vagyon szaporitásról szó sem lehet, holott a keresményi jog csak a fölöslegre terjedhet ki. Megjegyzendő továbbá, hogy a paraszt, vagy mesteremberi módon szerző nemeseknél szinte a nemnemesek közti; valamint a szabad, tudományos vagy müvészeti és egy általjában nemesebb módon szerző nemnemeseknél a nemesek közti jog alkalmazandó. Lássuk most, a telekönyvi intézet hogyan fér össze ezen törvényes rendeletekkel: nézetünk szerint a telekkönyvi hatóság csak az okmányok tartalma szerint rendelheti el a bejegyzéseket, és azoknak, a kik ezen bejegyzések folytán bizva a telekkönyvben szereznek jogokat, ezen csak a házastársokat illető viszony legkevésbé sem árthat; ha tehát nem nemes a szerzeményt csak a maga nevére iratja és ezt megterheli, vagy megint tovább eladja, a nő sehogysem kérheti a terhelés vagy eladás megsemmisitését; azonban a nő felvan jogositva, az illy szerzett ingatlanra közszerzeményi jogának bejegyzését férje ellen peruton kérhetni; ha a szerzési levélből ki is maradt volna; a nemesnek neje ezt csak a fennebbi kivételes esetekben kérheti. A magyar jog szerint a férj hitelezői az egész szerzeményi vagyont vehetik igénybe, miért is, ha a vagyonnak szerzeményi minősége kimutattatik, következetesen egy a férj által kiadott adóslevél alapján a zálogjog a nőnek tulajdonjárandóságára is előjegyezhető. Azonban okszerüleg a nőnek törvényes szerzeményi illetménye csak is a régi hitelezőknek lehet lekötve, nem pedig a későbben keletkezetteknek, mert ezek a telekkönyvből már megtudhatták tulajdonjogát, és ha a férjnek illetményén felül hiteleztek, azt csak roszhiszemüleg tehették és e' tekintetben a fennebbi törvényes rendelet szinte módosittatik.

F) Összehasonlitás a Szászországi törvénynyel.

34. §. Végtül a Szászországi törvénynek a tulajdon szerzésre vonatkozó rendeleteit akarjuk fölhozni, melly ekkép rendelkezik: Ingatlanokra a tulajdonjog a szerzőnek a telekkönyvbei bejegyzése által szereztetik, annélkül hogy a birtokbavétel szükségeltetnék. A bejegyzés a tulajdonszerzéshez alkalmas jogcimet feltételez (276 §.) Tulajdonszerzési jogcimek: élők közt kötött a tulajdon átruházásra célzó jogügyletek, birói határozat, örökösödés, hagyomány és váromány. (277 §.)

Ha a bejegyzés semmis vagy megdönthető jogcim alapján eszközöltetett, az érdekelt a másik ellen a bejegyzés törlését kérheti. Ha harmadik személyek késöbben tulajdonosoknak bejegyeztetnek; ezek ellen a bejegyzés törlése csak azon esetre kérethetik, ha bejegyeztetésök idejekor az előbbi bejegyzés jogcimének semmisége vagy megdönthetősége előttök tudva volt (278 §.) Ingatlanokra elbirtoklás által tulajdon nem szerezhető (279 §.).

Ezekből látjuk, hogy a Szászországi törvény a telekkönyvekre nagyobb hitelt ruházott; ugyanis ki van mondva, hogy a ki jogszerüen s jóhiszemüleg és bizva a telekkönyvekben jogot szerez ingatlanra, tüstént elvitázhatlan jogot nyer; holott minálunk, ha az elődöd jogszerzésében hiány fordult elő, tehát ollyantól szereztünk jogot, a ki vagy nem valódi tulajdonos vagy a kinek tulajdonjoga megtámadható, három illetőleg hat évi telekkönyvi birtoklás szükségeltetik, és csak ezen idő lefolyta után szerzünk elvitázhatlan jogot, midőn a Szász törvény értelmében a jogszerü és jóhiszemü szerző tüstént a bejegyzés által nyer elvitázhatlan tulajdonjogot, és az elődöd jogszerzésében előfordult hiányok ellene nem évényesittethetnek, miért is az elbirtoklás szükségessége is elesik.

Ha azonban joggyakorlatunkat tekintjük; miután minálunk a bekebelezés alapjául szolgáló okmányok kellékei szigoruak, a kezelés is a legnagyobb nyilvánossággal történik, és ezentul minden bejegyzésről a felek hivatalból értesitetnek; — a három évi elbirtoklás minálunk sem szükségeltetik; és ha eset adna elé magát, a hiányok mindenesetre csak ollyanok lehetnének, mellyek a Szásztörvény 278 §. szerint is megtámadtathatnának, mert csak roszhiszemüségnél, okmány hamisitásoknál és ennek

folytán csak is bélyegzett embereknél fordulhatna elő; miért is a mi törvényünkben is bátran ki lehetne mondani a fennebbi elveket, annál is inkább, mert a ptk. szerkesztésénél illy rendezett telekkönyvek nem is léteztek, mint most Magyar Országban léteznek, és akkor a telekkönyvi hitel sem vétetett annyira igénybe.

III. Fejezet: A Jelzálog.

35. §. A zálogjog azon dologbani jog, mely a hitelezőnek idegen dologra követelének biztositására engedtetik a végre, hogy ha a kötelezettség a meghatározott időben nem teljesitetik, abból kielégitést nyerhessen. Ha a zálog ingó, kézi zálognak; ha pedig fekvőség, jelzálognak neveztetik. A zálogjog mindig érvényes követelést feltételez, ezenkivül pedig a jelzálog szerzéséhez alkalmas jogcim és telekönyvi bejegyzés szükségeltetik. A jogcim törvényen, birói itéleten, szerződésen, vagy a tulajdonos végrendeletén alapul.

36. §. Már a telekkönyv főkellékei hozzák magokkal, hogy a bekebelezés csak is bizonyos ingatlanra, s ne személyek ellen történjék; miért is az áltános zálogjogok megszüntettek, mellyek régi betáblázási rendszerünkben diszlettek; de továbbá szükséges, hogy a bejegyzés csak határozott összegekre történjék, a mi egyébbiránt már az 1840: XXI. §-sában is kimondatott, és a telek rend. 65 §-sában szinte elé szabatott; mert a telekkönyvek hitelét határozottlan bejegyzések leginkább csorbitják, minthogy a telekkönyvi állást bizonytalanná teszik, és bizonytalanra ki sem hitelez. Továbbá a bejegyzés csak az egész ingatlanra vagy valamely tulajdonostársnak tulajdonjárandóságára eszközölhető, és semmi esetre egy birtoktestnek egyes alkatrészére vagy a képleges tulajdonjárandóság egy részére, mert a birtoktest csak egészben adathatván el, a bekebelezett hitelezők közt zavart jogviszonyok keletkeznének, mi a telekkönyv fő elveivel ellenkezik. (telek. rend. 57 §.)

37. §. Ezen elvek a Szász-Országi törvényben is elfogadvák, melly ugyanis ekkép rendelkezik:

Jelzálog a biztositandó követelnek a hitelkönyvbei bejegyzése által szereztetik, a bejegyzés jelzáloghozi jogcimet feltételez (386 §).

A követelés bejegyzése csak egyes, külön lappal ellátott vagy több egy öszdologhoz egybekapcsolt és igy egészet képező földekre, valamint a tulajdonostársok képleges illetőségeire, nem pedig a föld vagy öszdolog egyes részeire vagy tartozékaira eszközölhető (388 §).

A biztositandó követel csak határozott összeggel jegyezhető be, a mellyért vagy a melly összegig a jelzálog érvényes (389 §).

A) Törvényes vagyis hallgatag zálogjog.

38. §. Törvényes vagy is halgatag zálogjog alatt értjük azt, mely már a törvény erejénél fogva, minden bejegyzés nélkül valamely fekvőséget terhel. Már a 7 §-ban kijelentettük, hogy ily hallgatag zálogjogok a telekkönyvi intézettel ellenkeznek, miért is a ptk. 451 §. ezeket kizárja; holott a franczia polgári törvénykönyv 2135 §. szerint a hitelkönyvbei bejegyzés nélkül zálogjoggal birnak a gyámoltak gyámjaik ellen ezek ingatlan birtokára, és a nők hozományi követeléseikre nézve férjök fekvőségeire. Kivételt tesznek csak a föld s házi adó, és az átruházási illetékek, mellyeket közelebb veendünk tekintetbe.

a) A föld és házi adó az ingatlanon fekvő tehernek tekintendő, melly minden uj tulajdonosra átszáll, s miután a telekkönyv csak magánjogok nyilvántartására szolgál, ezen teher telekkönyvi bejegyzést sem szükségel; azonban a törvény a hitelkönyvek hitele biztositására e tekintetben is némi megszoritást állapitott meg; ugyanis a bekebelezett hitelezők előtt csak három évi hátralék bir elsőbbséggel, további hátralékok a bekebelezett hitelezők után elégitendők ki, és pedig ha időközben a tulajdonosok változtak is volna; miért is ily hátralékok ha mindjárt a régi tulajdonostól származnak, az ingatlant terhelik, és bármely uj tulajdonos ellen bejegyezhetők, igy szóll az 1839 Nov. 30-ki legfelsőbb rendelet, melly a behozott adótörvények által nálunk is hatályba léptetett. „Ezentul minden adóhátralékok, mellyek ingatlanoktól három éven tul hátra vannak, csak a bekebelezett követelések után birnak zálogjoggal, és ugy mint a három évi hátralékok, azonban a jelzálogos hitelezők kárositása nélkül, és az eléfordult birtokváltozások tekintetbe vétele nélkül behajtandók;“ Csődesetekben az Országbirói értekezlet IV. 9 §-sa értelmében csak egy évi hátralékok birnak ezen előjoggal.

b) Az átruházási illetékek az átruházott ingatlanra birnak törvényes zálogjoggal, azonban ezek az ingatlannal összekötött tehernek nem tekinthetők, ugy mint a földadó; miért is ha a telekkönyvbe be nem jegyeztetnek, az uj tulajdonost nem terhelik. Ugyanis az 1850 Augustus 2-kán kelt illetéktörvény 72 §-sa szerint ezen illetékek minden magánjogcimből eredő követeléseket (kivéve ha az illetéktörvény hatályba lépte előtt már bekebeleztettek) megelőznek; azonban ezen előjog csak három évig tart azon naptól számitva, mellyen a fizetési meghagyás értelmében az illetéket bekellett volna fizetni. Ha a fizetés elmulasztatik, akkor az illeték a telekkönyvbe bejegyzendő; mely bejegyzés az 1852 December 13-án (birod lap. 256) kelt ministeri rendelet értelmében bekebelezés által és pedig a fennálló telekkönyvi törvények szerint eszközlendő, s minthogy ezen törvények értelmében csak a lekötelezettnek birtokára rendelhetni el zálogjogi bejegyzést, az uj tulajdonos pedig illy régi átruházási illetékekért az illetéktörvény szerint nem felelős, ő ellene illy hátralékokat bejegyezni sem lehet. Igy itélt a legfőbb törvényszék több esetekben, a mint ezt fent a 26 §. végén kimutattuk, mely határozatok nálunk is alkalmazhatók, minthogy az ott idézett 1850 Majus 3-ki rendelet 14 §. ugyanazt rendeli, a mi az 1850 Aug. 2-ki illetéktörvény 72 §. végpontjában foglaltatik. Bekebelezett átruházási illetékek három évig a fennebbi előjoggal birnak, a három év lefolyta után pedig a bejegyzéssel nyert rangsorozatban elégitendők ki. Ezen előjog azonban csak az átruházási illetéket illeti a pótlékkal együtt, nem pedig a büntetésül kiszabott illetékfelemelést. (Az illetéktörvény 1863 évi kiadásának 72 §. 1 jegyzete).

c) A földadóval egyenlő elsőbbséggel birnak még a földes uri tartozások, ugy a községi adózások, a mennyiben az ingatlanon feküsznek.

Azonban minden egyéb csak magánjogcimből származó követelések telekkönyvi bejegyzés nélkül ily törvényes zálogjoggal föl nem ruházvák.

B) A bejegyzett követelés ellení kifogásokról.

39. §. A zálogjog mindég valamelly követelést feltételez, melynek biztositására szolgál, s mely nélkül nem létezhetik; ha

a követelés érvénytelen, akkor a zálogjogi bejegyzés is semmis, ha a követelés megszünik, a zálogjog is elenyészik. Azonban a telekkönyvi intézet által hitelének szilárditására ezen jogelvek sokban módositatnak. Ugyanis a zálogjog érvényességéhez ugyan érvényes követelés szükségeltetik; azonban ha a követeléssel bármi változás történik, ez a telekkönyvi bejegyzésig harmadik irányában fel nem hozható, a mint ezt későbben bővebben tárgyalandjuk. Itten azon kérdést akarjuk fejtegetni, vajjon a bekebelezett követelés valódiságára nézve egy harmadik ellen tehetni e; kifogásokat? — Mi ezen kérdést igenlőnek véljük; ugyanis a ptk. 1397 §. általánosan rendeli, hogy az engedményező az engedményesnek a követelés valódiságáért (kivéve csak az ingyen engedményeket) szavatolni köteles, és az 1398 §. a követelés behajthatlansága esetére az ezérti szavatolás kötelessége alul az engedményezőt fölmenti, ha ez a telekkönyvből kivehető volt; a követelés valótlanságára nézve azonban a törvény ily fölmentést nem hoz föl, miért is azt kell következtetnünk, hogy a követelés valódiságáért nem a telekkönyv, hanem csak az engedményező kezeskedik, annál is inkább mert ez az általános jogelvektől eltérés volna, és a telekkönyvi bejegyzésekre kivételes rendeletek csak azon esetekben foglalnak helyt, a hol a törvény világosan elészabja. Az engedményes csak az engedményező jogaiba lép, és az adósnak helyzete az engedmény folytán rosszabbá nem válhatik, és ez az engedményes ellen mind azon kifogásokkal élhet, mellyekkel élhetett az engedményező ellen, a mennyiben a törvény világos kivételt nem szab; ily kivételt a ptk. csak a beszámitás s kifizetés esetére (ptk. 469 1443 §§) szabott elő, minden egyéb esetekben pedig a fennálló általános törvények alkalmazandók. Miért is az adós a követelés valódisága ellen tehet kifogásokat, ha mindjárt a bejegyzési végzés ellen felfolyamodást nem is adott be; és a végett, hogy a bekebelezési végzés ellen annak idejében lépéseket nem tőn, törvényes védelmezési jogától sehogy sem fosztatik meg; küllömben a bekebelezési végzés makacssági itélet jogerejével ruháztatnék föl, és olly jogkövetkezmények foglalnának helyt, mellyek a törvényben sehol elé nem szabvák. Miért is az adós az okirat valódiságát tagadhatja és ez esetben a hitelezőnek kell a valódiságot begyőznie, ugyszinte a pénz le nem olvasását is ellenvetheti, csak hogy erre nézve a bizonyitási kötelezettség őt terheli, ha formaszerü adóslevél létezik. Hogy ezen nézetek a törvény rendeleteivel megegyeznek, több a ptk. szabályaival össze-

függésben állott, ámbár most már nem hatályos rendeletből kitünik; igy az előbbi perrendtartás 557 561 571 §§. világosan föltételezik, hogy az adós a bekebelezett követelések valódisága ellen kifogásokat tehet, és illy esetben a hitelezők utasittattak perutra; igy az 1859 Julius 18-ki ministeri rendelet (birod. lap 130 131), mely által bekebelezett követelések behajtására rövidleges eljárás hozatott be, s mely szerint bekebelezett adóslevél alapján, ha begyőzetett, hogy a bekebelezési végzés ellen fölfolyamodás nem adatott be, fizetési meghagyás bocsájtatott ki, ez ellen adós a 3 §. szerint olly körülményeket és bizonyokat, mellyek által a követelés nem létezését véli bemutathatni, kifogások formában hozhat föl, mellyek ellenbeszédkép tárgyalandók, és ennek folytán az eljárás a ppr. értelmében folytatandó, mely szerint (123 §.) az okirat valódiságát felperesnek kell bejegyőznie. Ha a törvény a valótlanság bizonyitását az adósra akarta róni, ezt világosan ki kellett volna mondania, és egyuttal meghatároznia, mely idő alatt köteles a bekebelezett követelés ellen föllépni.

Ezekből következtetjük, hogy telekkönyvi rendszerünk szerint a jelzáloghoz érvényes követelés szükségeltetik, és hogy az érvénytelenség minden harmadik irányában fölhozható; azonban harmadik ellen, ha a bejegyzési kérvény beadásától számitandó három év alatt a bekebelezés érvénytelenitése nem eszközöltetett, a telek. rendel. 150 §. értelmében a bejegyzés csak akkor támadtathatik meg, ha roszhiszemben forgott. A Szászországi törvény e tekintetben szigoruabb, és a telekkönyvi intézetet következetesen a jóhiszemüségre alapitja, ugyanis a 465 §. igy szóll: „Ha valamelly követelés semmis vagy megdönthető jogcim alapján avvagy ha semmis vagy megdönthető követelés kebeleztetett be; továbbá ha a törlés semmis vagy megdönthető jogcim alapján eszközöltetett; az első esetben a bekebelezett követelés törlése, a második esetben az előbbi bekeblezés visszaállitása kérethetik. Ezen jog azonban harmadiknak kárára, ki a bekebelezés vagy törlés alapján jogokat szerzett, nem gyakorolható, kivévén, ha a jogszerzés idejekor a bekebelezés illetőleg törlés jogcimének vagy pedig a követelésnek érvénytelenségéről vagy megdönthetőségéről tudomással birt."

C) A zálogjog elbirtoklása.

40 §. Miután a tulajdonjog mint az egész dolog fölötti hatalom elbirtokolható, következetesen a zálogjognak, mint a dolog fölötti részleges hatalomnak elbirtoklását is megengedhetőnek véljük; minthogy az elbirtoklásnak minden feltételei ennél is helyt foglalhatnak. Az elbirtoklás szükséges lehet, ha a hitelező jogát oly tulajdonostól származtatja, kinek tulajdonjoga későbben érvénytelenittetik, és ily esetekre nézve már a telek. rendelvény 150 §. három évi időt rendelt.

41 §. Azonban itten még következő kérdések vitatandók: há azon esetben, midőn ugyanazon jószágot ketten megvették, és az utóbbi vevő jogát először bejegyezteti, de a meginditott perben az elsőbbség az első vevőnek megitéltetik, — időközben valaki jóhiszemüleg zálogjogot nyer a bekebelezett második vevő ellen még a per feljegyzése előtt; vajjon a tulajdonjogi bekebelezés érvénytelenitésével egyuttal a zálogjog is kitöröltessék e? — Mi azt véljük, hogy a zálogjog fenn-marad, mert a második vevő érvényes jogcimnél fogva kebeleztette be magát, és a két vevő közt csak az elsőbbség iránt folyik per, nem pedig a bekebelezési jogcim érvénytelensége fölött, és ezen elsőbbség az első vevőnek csak azért itéltetett meg, mert a második vevő roszhiszemben forgott melynek következményei egy harmadikra, a ki jogszerüen, jóhiszemüleg bizva a telekkönyvben szerez jogokat, ki nem hathatnak annál kevésbbé, mert az elsőbség oda itélésénél a mint fent láttuk, csak méltanyosságból folyó és a jog elvekkel némileg ellenkező indokok döntettek, melyeket a méltányosság határain tul kiterjeszteni nem lehet. Következetesen az olly zálogjogi bekebelezéseket is kellene megszüntetni, melyek az eladás után de a vevő bekebelezése előtt eszközöltettek. Ezen esetekben csak két személy közti viszony forog kérdésben, mely harmadik ellen jogkövetkezményekkel összekötve nem lehet.

42. §. Történt, hogy a nevek hasonlatossága miatt a hitelező idegennek birtokára jegyezteti be követelét tévedésből, holott valódi adóssának birtokára a bejegyzést nem eszközölteti. Az első ellen a bejegyzés minden esetre semmis, mert a követelés ellene nem érvényesithető; a második ellen pedig az elsőbbséget elvesztette. Azonban, ha egy harmadik időközben jóhiszemüleg illy tévesen bejegyzett követelre jogokat szerez, három év alatt a telek. rend. 150 §-sa értelmében szinte elbirtokolja. Egy jelzálogos

hitelező ellen a zálogtulajdonos azt hozta föl, hogy akkor midőn a bekebelezés történt, az adós a zálogtárgy tulajdonosa nem volt, és a hitelező a névhasonlatosságot használta föl a zálogjog bekebelezésének kieszközlésénél; hitelező azonban hivatkozott az elbirtoklásra. A legfőbb törvényszék 1859 Oktober 6-án 9761 sz. alatt a keresetet elutasitotta (lásd Unger 883); mert felperesnek bekellett volna győznie, miszerint a kölcsön a zálogtulajdonos beleegyezésével köttetett, vagy hogy ez a fizetést elvállalta vagy hogy legalább a pénzt felvette; felperes azonban ezen tenykörülmények egyikét sem bizonyitá, és azon körülmény hogy a zálogjog már három év előtt bekebeleztetett és a zálogjog ennek folytán elbirtokoltatott, felperesnek mit sem használ, mert az elbirtokláshoz szükséges jóhiszemüség hiányzik, midőn felperes maga is beismeri, hogy a pénz a zálogtulajdonosnak le nem olvastatott, mert a kölcsönügylet egy vele hasonnevüvel köttetett.

D) Az előbbi tulajdonosnak tartozásai az uj tulajdonos ellen benem jegyezhetők.

43. §. Az uj tulajdonos ellen az előbbi tulajdonosnak tartozásai, ha mindjárt a jog szerzésekor előtte tudva voltak, nem érvényesithetők, és be nem kebelezhetők, mert a hitelező az által, hogy a zálogjog elnyerése végett lépéseket nem tön, kijelenté, hogy a személyi joggal megelégszik, és jogának érvényesitésére kényszeriteni senkit sem lehet, és a telek. rendelvény 71 §-sa ezen esetre nézve mi kivételt sem tesz; holott a tulajdonjognál épen az ellenkező áll fenn, a mint fent (23 §.) láttuk. Ezen megkülömböztetést a törvényben keresztül vive találjuk: ugyanis az 1858 Febr. 6-án kelt ministeri rendelet (birod lap. 19 sz.) megengedi, hogy betáblázott követeléseknek az uj telekkönyvbei átkebelezése a hirdetvényes határidő lefolyta után is eszközölhető, azonban csak azon esetre, ha a hirdetmény hatályba lépte után a birtok más személy tulajdonába át nem ment, holott az 1856 Nov. 20-kán kelt ministeri rendelet a birtokigazitási keresetnek a hirdetvényes határidő lefolyta utáni beadását megengedi még azon esetre is, ha időközben uj tulajdonos jegyeztetett be. Ezen eltérő rendeleteknek indoka a fennebbiekben keresendő; mert a telek. rendelvény 3 §. 1 pontja értelmében a birtokigazitási keresetek az uj tulajdonosok ellen csak annyiban záratnak ki, a mennyi-

ben ezek jóhiszemüleg szerezték tulajdonjogukat, holott a betáblázott követeléseknél a 3 §. 4 pontja ily megkülömböztetést nem tesz, a bejelentés elmulasztása folytán az előbbi elsőbség elveszett, az uj tulajdonos pedig eldődének tartozásaiért nem felelős, ha mindjárt ezek előtte tudva lennének.

E) Egyetemleg kötelezés nélkül kiadott adóslevelek alapjáni bejegyzés.

44. §. Leggyakrabban jön elé, hogy többek által egyetemleges kötelezés nélkül kiadott adóslevél alapján kéretik a bejegyzés egyik adósnak birtokára, és az adóslevélben az adósok a lekötött birtokot magokénak mondják, holott ez telekkönyvileg csak az egyiket illeti, különösen házastársoknál ez mindennapi eset; kérdés, lehet e az egész összegre nézve a bejegyzést elrendelni. A ptk. 888 §-sa értelmében az adóslevélben foglalt összegből mindegyiket csak egyenlő rész terheli s szorosan véve a birtokos ellen csak is ezen őt terhelő részt lehetne bekebelezni; azonban tekintetben jön, hogy birtoka az adóslevélben az egész összeg biztositására köttetett le, s hogy ő ezen lekötésbe bele is egyezett az adólevélnek aláirása által, miért is a többieket terhelő részösszegekre nézve is ezen birtok zálogul leköttetett, és ha a birtokos mindjárt ezen összegekre nézve személyesen lekötelezve nincsen is, birtoka azonban még is biztositékul lekötöttnek tekintendő, miért is véleményünk szerint az ily adóslevelek alapján a zálogjog az egész összegre nézve bekebelezhető, ha az adóslevél a többi törvényes kellékekkel elvan látva, és ily esetben a zálogtulajdonos a tartozásnak őt illető részére nézve személyes adósnak, -- mellyért egyéb vagyonával is kezeskedik, a többi adóstársokat illető részére nézve pedig csak jelzálogos adósnak tekintendő, mellyért csak a zálogtárgy erejéig kezeskedik. Ily nézeten alapszik a legfőbb törvényszéknek 1858 September 29-én 10185 szám alatt kelt határozata, melynek folytán egy 1852 April 13-án két házastárs által csak egy tanunak előttemezésével, egyetemleges lekötelezés nélkül és azon kifejezéssel, miszerint minden ingó és ingatlan vagyonaikat lekötik, — kiállitott adóslevél alapján a zálogjog előjegyzését az egész összegre nézve rendelte el a férjnek birtokára, holott a Győrmegyei telekkönyvi tanács az előjegyzést csak az összeg felére nézve engedte

meg 1858 Február 24-én 515 szám alatt. Azon esetekben azonban, hol a birtoknak lekötése és egyetemlegesség nélkül többek által egy kötelezvény kiadatik, mindegyik adós csak a reája eső részösszegért felelős, és birtokára is csak ezen részösszeg erejéig eszközölhető a zálogjog bejegyzése, és a biróságok által szokásba hozott részleges bejegyzés csak ezen esetre nézve indokolható; csak is ily esetre vonatkozhatik a tekintetes királyi itélő Táblának 1862 Sept. 2-án 5334 sz. alatti határozata (lásd Törv. Csar. 1862 évi 81 lap. 917 dsz.): „a kötelezvény egyetemleges kötelezettséget nem foglalván magában, miután ekkép Lukács Krisztinának birtokát csak felében terhelhetné, ennél fogva nem az egész 800 ft., hanem csak 400 ft. erejéig rendeltetik el annak birtokára az előjegyzés".

45. §. Ha pedig a birtok mindnyájok nevére van felvéve, akkor mindegyiknek járandóságát csak a rája eső részösszeg terhelheti, mert itten az egyiknek birtokrésze a másiknak tartozásaiért le nem köttetett, és igy az egyikre eső tartozási rész összeg a másiknak tulajdonjárandóságából kielégitést nem nyer. Igy közöl Peitler Gyüjt. 545 száma alatt egy esetet, hol a két házastárs nevére felvett birtokra egy általok egyetemleges lekötelezés nélkül kiadott adós levélből származó követelés bekebeleztetett; az összeg feleztetett, s minthogy a férj illetőségén bekebelezett követelések miatt a rája eső összegből 200 frt. kielégitést nem nyert; ámbator a nő illetőségéből ez kikerült volna, a biróságok ennek illetőségéből az egyetemlegesség hiánya miatt a kielégitést elnem rendelték.

F) Csak telekkönyvi jogosult ellen eszközölhetők bejegyzések.

46. §. A telek. rendelvény 71 §-sa értelmében telekkönyvi bejegyzés csak ugy eszközölhető, ha az, a ki ellen annak történnie kell, már bejegyeztetett tulajdonosnak illetőleg hitelezőnek, vagy pedig ha mindkét bejegyzés egyszerre eszközöltetik. Kivételt tesz azonban a törvény örökösöknél; ugyanis az örökös az örökhagyó kötelezettségeért felelős, mert a I. 82. és 1647. 105 törvénycikkek értelmében az öröküllés teherrel jár, és a ptk. 820 §-sa értelmében az örökösök a hagyaték átvétele után is a hitelezők irányában a hagyatéki tartozásokért egytemleg köteleztetnek. Miért is az örökösödés folytán az örökös nevére átirt ingatlan

birtokra az örökhagyó által kiadott adóslevelek alapján a bejegyzés elrendelhető, és az illető örökösnek csak viszkereseti joga van a többi örökösök ellen. A hagyomány utján szerzett s átirt ingatlanokra a hitelezők ily bejegyzéseket nem eszközölhetnek, mert a hagyományosok a hagyatéki adósságokért nem felelősek, ámbátor vagyon elégtelenség esetére a ptk. 690. 693 §§. értelmében az örökös által kényszerittethetnek a hagyománynak egészbeni vagy részleges visszaadására, melly jog az örökösök részére telekkönyvileg is biztositható és pedig, vagy bizonyos összeg erejéig a zálogjog előjegyzése által (telek. rend. 65 §.) vagy pedig ha az egész birtok visszaköveteltetnék, a pernek feljegyzése által, és ha az örökös ezen keresettel nem élne, a hitelezők is az actio pauliana folytán ezen hagyománynak visszaadását követelhetnék, mert ez is csak ajándéknak tekintethetnék, mely az ő kárukra tétetett; ajándéknak csak ott lévén helye, hol másoknak jogai nem csorbittatnak.

47. §. Viszont az örökhagyó nevére felvett ingatlanokra az örökös tartozásai végett lehet bejegyzéseket eszközölni, csak hogy az ily bejegyzés a hagyatéki követeléseknek nem árthat, melyeknek kielégitésére forditandó a birtok, ha mindjárt telekkönyvileg bejegyezve nem lennének, és ezen elsőbbséget az örökös bejegyzett tartozásai ellen csak azon időtől vesztik el; melyben az ingatlan birtok az örökös nevére átiratik. A telek rend. 74 §. ily bejegyzéseknél követeli, hogy az örökös örökösi nyilatkozatát már beadta, azonban az országbirói értekezlet folytán az osztrák hagyatéki eljárás megszüntetvén és a magyar eljárás ily nyilatkozatról mit sem rendelvén, a törvény ezen követelmének sem lehetne megfelelni, és ennek folytán a hitelezők is ezen biztositási jogtól elüttetnének. Véleményünk szerint azonban ezen jogot most is gyakorolhatják a hitelezők, mert ez a ptk. 822 §. rendeletén alapul, és a tel. rend. 74 §-sa a feltételeket a fennállott hagyatéktárgyalási szabályokhoz alkalmazta, melyek megszüntével azok is hatályon kivül léptek; már pedig az idézett 822 §. örökösi nyilatkozat beadásáról mit sem emlit, és e szerint csak az örösödési jognak begyőzése szükséges, melynek kimutatása alapján az örökhagyó nevén felvett ingatlanból az örököst illető örökségére a zálogjog a telek. rendel. 74 §-sában foglalt fenntartás mellett az az: hogy csak az átadás megtörténtének idejétől fogva lép hatályba és a hagyaték tárgyalásánal eléforduló igényekre sérelmes nem lehet, — be is jegyezhető.

48. §. Azonban kérdés támad, az ily fenntartással eszközlött bejegyzés mily joghatállyal bir. Az örökösök oly módon is osztozhatnak, hogy az adós örökrészét épen más ingatlanban veszi ki, és hogy az ekkép terhelt birtok más örökösnek jut, de az adós pénzben is elégittethetik ki; az örökösök oly számitást is tehetnek, hogy az adósra mi sem jut. A törvény e tekintetben közelebbről mit sem rendelt, csak hogy mind a magyar csődtörvény 36 §. mind az osztrák ptk. toldalék 62 sz. szerint a csődtömeg a bukottnak örökségét átveheti. Nézetünk szerint a fennebbi bejegyzés által a hitelező a terhelt birtokból az adóst illető örökrészre nyer jogot, minthogy mindegyik örökösnek joga minden hagyatéki tárgyra kiterjed; és ha az örökösök magok közt másképosztozkodnak, ez a hitelezőnek nem árthat, mert akkor az adósnak részét csak más vette át, ki a vele járó terheket is viselni köteles, miért is nem fizetés esetére a hitelező az ily ingatlannak eladatását is kérheti, és a befolyandó vételárból a netalán bejelentett hagyatéki tartozások levontával az adósra eső örökrész a hitelező kielégitésére forditandó. De más értelme nem is lehet a ptk. 822 §-sának, mert ha ezt illy egyezkedésekkel ki lehetne játszani, akkor joghatálya nem is lenne, holott ezen törvényszakasz világosan föltételezi, hogy az örökös az örökösödés kinyiltának időpontjától kezdve minden hagyatéki tárgyra jogot nyer. Ennek folytán az örökösök ily bejegyzést csak akkép töröltethetnének ki, ha begyőznék miszerint az adósra a terhelt birtokból mi sem jutott, vagy pedig a mi jutott volna, az már elsőbbséggel biró követelések által fölemésztetett, és az adóst terhelő hagyatéki követelések kielégitésére mindenekelőtt a többi nem terhelt vagyon forditandó, hogy ezen terheknek az ingatlanbóli kielégitése által a hitelező ki ne játzassék. A zálogjog bejegyzése megszünik akkor is ha begyőzetik, miszerint az adós örökrészére nézve már kielégittetett, igy határozott a tek. kir. itélő Tábla 1864 Julius 13-án 5954 szám alatt (Törv. Csar. 1864 évi 67 lap. sz. és 406 d. sz.): — „miután a felperesi követelés zálogjogi előjegyzése alperes néhai édes annya fekvőségeire a tel rend. 74 §-sa. értelmében azon fenntartással rendeltetett el; hogy az a hagyatéki tárgyalásnál előforduló igényekre nézve sérelmes ne legyen és csak az átadás megtörténtének idejétől fogva lépjen hatályba, a 2-sz. a jegyzőkönyv, valamint a 3. sz. a birtokbizonyitvány szerint pedig alp. néh. édes annya utáni örökségére nézve még annak életében kielégittetvén, az annak halála után maradott összes vagyon, és

e közt a kérdéses előjegyzéssel terhelt fekvőség is alp. testvéröcscsére jutott; s e szerint a szóban forgó előjegyzés mint egy harmadik nem érdeklett személy vagyonára vezetett, tünnék fel, ugyanaz nem igazoltnak tekintendő, s annál fogva a kérdéses előjegyzés a jelen itélet jogerejüvé válta után a telekkönyvből kitörültetni rendeltetik.“ — A legfőbb törvényszék 1859 Martius 1-én 1328 szám alatt (Unger Gyüjt. 739 sz.) egy ily fenntartással bekebelezett követelésre nézve a végrehajtási becslést s árverést megtagadta a hagyatéknak beszavatolása előtt; mert felperesnek zálogjoga nem a hagyatéki fekvőségekre, hanem csak az ezen fekvőségekből alperest illető örökrészre terjed ki; felperes tehát ezen fekvőségekre csak közvetitett zálogjoggal bir, mely a ptk. 822 §-sa szerint csak az átadás megtörténte idejétől fogva lép hatályba. Miután felperes ezen átadásnak megtörténtét és azt, hogy valjon — és mily osztályrész illeti alperest ezen fekvőségekből, végrehajtási kérvényében be nem győzte: ezen őt még nem illető, hanem hagyatéki vagyont képező ingatlanokra a végrehajtás el sem rendelhető.“ — Ezen határozat fennebbi nézetünkkel ugyan ellenkezik; azonban tekintetbe kell venni, hogy az osztrák hagyatéktárgyalási és örökösödési törvények meglőnnek szüntetve; hogy a hagyatéki igényeknek tisztába hozatala hivatalból nem eszközöltetik; és az örökségi vagyon birtokbavételéhez birói átadás nem szükséges, hanem hogy mindegyik örökös már az örökségnek megnyiltával mindegyik hagyatéki fekvőségre jogot nyer; miért is a legfőbb törvényszéknek fennebbi határozatát mai viszonyainkra alkalmazhatónak nem véljük.

49. §. A törvényes osztályrészt követelhető örökösre a ptk. 822 §. nem alkalmazható, mert ez osztályrészét nem természetben, hanem csak a hagyatéki tárgyak becsára szerint kiszámitandó pénzösszegben követelheti, ugy hogy ennek az örökösök ellen csak követelési joga van, és a hitelezők csak ezen követelését foglalhatják le. Igy határozott a legfőbb törvényszék 1857 Sept. 3-án 8972 sz. alatt (lásd Unger Gyüjt. 432.) „Mert a szükségörökösök az 1844 Januar 31-ki udvari rendelet (ptk. toldalék 60 sz.) szerint a hagyatéki tárgyaktól aránylagos osztályrészt nem igényelhetnek, hanem csak az összes hagyatéki vagyonnak birói becsár szerinti értéke után kiszámitandó törvényes osztályrészt követelhetnek, miért is a hitelező is csak a szükségörökösnek ezen annak idejében kiszámitandó törvényes osztályrészkövetelését foglalhatja le;“ mely foglalás nézetünk szerint az örökösnél eszközlendő lenne.

50. §. Ha az örökös az ingatlant saját nevére már átiratta és később örökösödés jogcimén ez másnak oda itéltetik; az időközben mások által jóhiszemüleg szerzett jogok, tehát a zálogjogok is fennmaradnak (ptk. 825), holott ha az ingatlan kiadása más jogcimnél fogva itéltetnék meg, a fennebbiek szerint (21 §.) ezek rendesen szinte megszünnek.

G) Egyetemleges jelzálogok.

51. §. Ha ugyanazon egy osztatlan követelésért a zálogjog több zálogtárgyakra az az: két vagy több telekkönyvi testre, vagy jelzálogos követelésekre bejegyeztetik, egyetemleges jelzálogok keletkeznek, mellyek a hitelezőt fölhatalmazzák, az egész követelés kifizetését a zálogtárgyak bármellyikéből kérhetni (telek. rend. 106 §).

52. §. Egyetemleges jelzálogoknál e szerint a követelés egész összegével mindegyik zálogtárgyra bejegyeztetik, azonban a követelés csak egy, és épen ebből következik, hogy ezen bejegyzett összegek külön külön át nem ruháztathatnak és nem terheltethetnek, hanem hogy a követelés átruházása vagy terheltetése által az engedményes illetőleg az alzálogos hitelező minden külön bejegyzett összegre nyer jogot, mert jogának alapja csak a követelés, mely egész összegével a különféle zálogtárgyakra bejegyeztetett. Hogy a telekkönyv e tekintetben az egyetemleges jelzálogoknál senkit félre ne vezessen, s hogy senki jóhiszemben a külön bejegyzett összegeket külön követeléseknek ne tekintse, megkivántatik, hogy ezen minőségük csalhatlan módon kitüntessék; miért is mindegyik bejegyzésnél ezen összeköttetés, ezen ugyan egy követelre vonatkozó egyetemleges zálogjog telekkönyvileg feljegyzendő. De továbbá, miután ezen követelre további jogok is szereztethetnek, egyuttal arról is kell gondoskodni, hogy ezen jogoknak különböző telekkönyvekbei bejegyzése által az elsőbbségre nézve zavar ne okoztassék, mint p. o. Pest hatóságánál kezeltetetik az egyetemleges jelzálogokból A. jószág, Sopronban B. Somogyban C., a hitelező átenged ezen követelésből három különböző személy mindegyikének 1000 ftot, és egyik Pesten, a másik Sopronban, a harmadik Somogyban jegyeztetné be az engedményt, és az egész követelés csak 2000 ftot tenne. Miután mindegyiknek csak ugyan azon egy követelés engedtetett át,

és az egyetemlegességnek telekkönyvi kitüntetése miatt az adós csak 2000 ft. fizetésére szorittathatik, a három engedményes közt az elsőbbség iránt per támad; miért is ennek elkerülése végett a telekkönyvi hitel követeli, miszerint ilynemü kétes s zavart okozható bejegyzések elkerültessenek.

53. §. A telekkönyvi rendelvény ezen jogviszonyok biztositásául az egyetemleges jelzálogok kezelésénél különös, az örökös tartományokban nem ismert eljárást szabott elé. Ugyanis az egyetemleges jelzálogok közül az egyik főjelzálogkép a többiek pedig mellékjelzálogokkép kezeltetnek. Az elsőnél a bejegyzés egész terjedelmében tüntetik ki, az utobbiaknál pedig a jogosult nevének kihagyásával csak az okirat és bejegyzett összeg iratik ki, a főjelzálognál valamennyi mellékjelzálogok kijelöltetnek, a mellékjelzálogok mindegyikénél pedig a főjelzálogra történik hivatkozás, melynél mindenki a bejegyzést egész terjedelmében betekintheti. Továbbá a telek. rend. 108 §. értelmében minden a követelésre vonatkozó változások, tehát: engedmények, alzálogok, csak a főjelzálognál jegyeztetnek be, és a bejegyzés elsőbbsége a főjelzálog hatóságánáli benyujtás ideje szerint itéltetik meg, és a mellékjelzálogoknál ilyféle változások benemjegyeztetnek, miért is az elsőbbség iránt vita nem támadhat, mert a követelés csak egy, és a változásoknak egy laponi bejegyzése elégséges. A mellékjelzálogoknál csak a főjelzálog változása, és a törlések jegyeztetnek be. A jogosultnak neve épen a végett nem tétetik ki a mellékjelzálogoknál, minthogy ezen jogosult változhatik, és ekkor ezen változást is a mellékbetétben kellene keresztül vezetni, a mi a kezelést nehezitené, s mi azon esetben, ha az összes egyetemleges zálogok egy hatóság által kezeltetnek, nem is szükséges, mert a főjelzálognál az egész állás tüstént kitudható; nehézség csak a kivonatoknál fordul elő, mellyekben mellékjelzálogok bejegyezvék, minthogy ily kivonatból a bejegyzés egyes körülményeit nem vehetni ki, miért is nagyon célszerü volna, ha ily kivonatban a mellékjelzálog mellé a főjelzálognál bejegyzett egyéb körülmények felvétetnének p. o. ily módon: lásd a főjelzálogot az 5 házszámu $1/2$ telket a 4 tjkben, mely szerint a fennebbi bekebelezés N. N. javára történt és alzálogjogilag Péter javára a 4 tjkben C. 5 alatt 400 ft. járulékaival bekebeleztetett.

54. §. Ha az egyetemleges jelzálogok külön hatóságok által kezeltetnek; akkor a főjelzálog csak egy hatóság által vezettetik a fennebbi jog következményekkel, azonban mindegyik külön

hatóságnál az első betét szinte a bejegyzést egész terjedelmében magában foglalja, hogy ennek alapján a betét körülményeiről a feleket értesiteni lehessen, azonban azért ezen betét mellékbetétnek minőségét el nem veszti; de onnan hogy az első betétben a bejegyzés egész terjedelmében eszközöltetik, azt is kellene következtetnünk, hogy minden további változások is a főbetét hatósága által a mellékbetétek hatóságainak közlendők, mert máskép ezen utóbbi hatóságok biztos fölvilagósitást nem adhatnak, mivel ezeknél még a régi hitelező lehet bejegyezve, holott a főbetétnél engedmények folytán a hitelező változhatott; azonban ezen változásoknak közlését a törvény nem rendeli, mert ezen változásokra nézve ezen hatóságok biztos értesitést ugy sem adhatnak, miután az elsőbbség a tel. rend. 115 §. értelmében a főbetétihatóságnálí beadás szerint biráltatik meg, és oly gyors kezelés, hogy minden ujabbi beadvány a mellékbetéti hatóságokkal közöltessék, csak távirda utján lenne elérhető, miért és ezen hatóságok a kivonatot a fennebbi módon nem egészithetnék ki. Azonban a telekkönyvi állás nyilvántartása tekintetéből ezen változásoknak a mellékbetéti hatóságokkali közlését és az első mellékbetétekbeni följegyzését célszerünek vélnénk, s hogy senki félre ne vezettessék, a főjelzálograi hivatkozás elég biztositékul szolgál.

55 §. Nagy vita létezik az egyetemleges jelzálogoknak egymásközti jogviszonya fölött, ha a zálogtárgyak tulajdona külömböző tulajdonosokat illet. Némellyek ez esetben dologi egyetemlegességet (Real Correalität) fogadtak el, és a ptk. 891—896 §§. rendeleteit állitják alkalmazhatóknak. Azonban ha ezen nézet való lenne, következetesen az egyes tulajdonosokat is egyetemleges lekötelezetteknek kellene tekinteni, és csak igy lehetne értelme; mert a jogviszony csak a tulajdonosokra vonatkozik, és magok a tárgyak jogok alanyai nem lehetnek; de a törvény által a jelzálogok egyetemlegessége miatt a tulajdonosok közt az egyetemleges kötelezettségi viszony sehol sem állapittatott meg, miért is a törvénynek az egyetemleges kötelezések fölötti rendelkezései csak akkor alkalmazhatók, ha ezen jogviszony köztök már más okoknál fogva fennáll. Ezek előre bocsajtásával tekintsük most a különféle jogviszonyokat.

56. §. Naponként eléfordul, hogy a tulajdonos az egyetemleg terhelt birtokok egyikét eladja, ezen eladás a hitelezőnek nem árthat és a telek. rend. 106 §-sa értelmében szabad választása szerint kielégitését épen ezen eladott birtokból kérheti. Hogy

az eladó és vevő közt ezen követelre nézve egyetemleges kötelezettségi viszony létezzék, senki sem fogja állitani, de a vevő, ha a vételnél ezen adósságot magára nem vállalta, minden esetre csak másnak adóssságát fizeti ki, ha megvett birtoka eladatik; ő a ptk. 1423 §-sa értelmében a hitelező jogaiba lép, és a követeléssel együtt minden biztositékai is rája átruháztatnak, melynél fogva az adóson keresheti kártalanitanitását, s ha a többi jelzálogok még ennek birtokában vannak, ezekből kérheti kielégitését.

Azonban tegyük föl hogy a többi jelzálogok időközben szinte másokra átruháztattak, kérdés, vajjon a fennebbi kártalanitási követelés az ezek által birt jelzálogokból kielégitendő e; p. o. Pál 1000 ft. erejéig A s B. birtokát egyetemleg terhelte; a B. birtokot megveszi Péter, az A. birtokot pedig Gyula. A hitelező Péternek birtokát elárverezteti, és Péter most, a rája szállott követelést Gyulának birtokából kéri kielégittetni. Itten tekintetbe kell vennünk, hogy a hitelező Péter ellen jogával élt, és ez csak törvényes kötelezettségénel fogva elégitette ki a hitelezőt; a ptk. 1423 §-sa értelmében ugyan az adós ellen van viszkereseti joga, azonban Gyula ellen, ha ez a vételnél az adósság kifizetését át nem vállalta, mi jogcimmel sem bir; miért is Gyulára nézve a már lefizetett 1000 ft. jogcim nélkül van bejegyezve és birtokáróli törlését kérheti; Péternek tehát e szerint csak viszkereseti joga volna az adós ellen. Azonban nézetünk szerint tekintetbe kell venni még, hogy a ptk. 469 §-sa értelmében a zálogjog a telekkönyvi törlésig fennmarad; hogy az első vétel folytán a vevőnek az eladó ellen a bekebelezett követelés végetti szavotalási keresete a ptk. 928 §-sa értelmében tüstént életbe lépett, melynek folytán már a törvény erejénél fogva az adós ellen ezen követelésnek a többi még birtokában maradt és egyetemleg terhelt ingatlanaibóli kielégitésére jogot nyert; mely jog már törvény erejénél fogva a követeléssel egybekapcsoltatik ugy hogy az minden utóbbi birtokosra kötelező erővel bir. Miért is azt véljük, hogy az ellen, a ki ily jelzálogos birtokot későbben szerez, ily birtoknak előbbi vevője a rájá átruházott követelést érvényesitheti; mert midőn ez utóbbi a birtokot megvette, a zálogjog még bejegyezve volt és a telekkönyv által félre nem vezettetett; az előbbi szerzőnek akkor az adós elleni viszkereseti joga szinte már fennállott, és ha ezen jogviszonyokról magának kellő tudomást nem szerzett, mulasztásának következményeit is viselni köteles. De ha ezen elveket el nem fogadnánk, ezen jel-

zálogok birtokosai csak a hitelező önkényének lennének kitéve; és nem a törvény, hanem csak ennek akaratja intézné el az ezek közti jogviszonyokat; mert közülök az károsulna, a kit a hitelező megtámadna. Miért is a bevezetésben felhozott okoskodások csak akkor foglalnak helyt, ha a hitelező a legutólszor eladott birtokot árverezteti, mert ez az előbbi szerzők ellen már nem léphet föl; és ez a jelzálogok birtokosaitól nem kivánhatja, hogy a kárt vele aránylag viseljék, mert ezt csak saját mulasztásának tulajdonithatja. Azonban minden kellemetlenségek elkerülése tekintetéből tanácsos, hogy az emlitett viszkereseti jog a többi birtokokra nézve a főjelzálognál földjegyeztessék, vagy hogy a kártalanitási kereset bizonyos összeg erejéig a többi birtokokra előjegyeztessék.

57. §. Egy, 400 fttal terhelt birtok két örökösre száll, vegyük: Péterre és Pálra, Pálnak illetőségére későbben még 1000 ft. kebeleztetik be, az első hitelező követelését Péternek illetőségéről töröltleti, ugy hogy a 400 ft. most egészben csak Pálnak illetőségét terheli; a vételárból Pálra esett 1200 ft., melynek folytán a második hitelező követeléséből 200 ftra nézve kielégitést nem nyer, holott ha a törlés nem eszközöltetett volna, a 400 ftnak csak fele elégittetik ki Pálnak illetőségéből, s a második hitelező teljes kielégitést nyert volna. Ezen esetben a legfőbb törvényszék 1854 Majus 31-én 574 szám alatt (lásd Peitler Gyüjt. 255 sz.) kimondta, hogy a törlés az akkor már jogot nyert hitelezőnek nem árthat; mert az örökösök közös birtokot vettek át, melynél fogva a ptk. 839 §-sa értelmében a terheket is egyenlő arányban viselni kötelesek, a mely törvényes rendeletet a hitelező akkor, midőn mások már jogokat nyertek, ezeknek kárára meg nem változtathatja, s lemondása folytán másnak jogát nem sértheti, miért is csak az összeg felének tulajdonitható az 1000 ft. előtt az elsőbbség.

58. §. Ugyan ezen okoknál fogva a hitelező az egyetemleg lekötött, külömböző tulajdonosokat illető zálogok egyikéről sem mondhat le, és az ezen lemondásból harmadik személyekre háramló kárért felelős, mert mindenik jogaival csak annyiban élhet, a mennyiben másnak jogait nem sérti. Vegyük p. o. Péter és Pál valakitől 1000 ftot kölcsönvesznek egyetemleges kötelezéssel és biztositékul birtokukat lekötik, melyekre az egész összeg egyetemleg bekebeleztetik. A hitelező a követelést Péter birtokáról letöröltleti, és Pálnak birtokát elárvereztéti, melynek

folytán több bekebelezett hitelezők keresztül esnek. Pál a ptk. 896-sa szerint Pétertől a lefizetett adósságból a rája eső részt követelheti, azonban ez birtokát már eladta, vagy annyira terhelte, hogy Pál kielégitést nem nyer, Péter egyéb vagyonnal sem birván; holott, ha a hitelező a zálogjogot le nem törölteti, Pál ezen viszkereseti jogát sikerrel érvényesithette volna. Minthogy Pálnak viszkereseti joga törvényen alapul, és ez a hitelező előtt is tudva volt s miután senki jogáról más jogainak sértésével le nem mondhat; az ezen lemondása által okozott kárt is viselni tartozik. Miért is nézetünk szerint a hitelező kártalanitással tartozik, azonban csak a lemondás előtt már bekebelezett hitelezők irányában, mert jogot csak ezek nyertek. Az adósnak ily keresete nem volna, mert ez a hitelezőnek személyesen van lekötve; az adóstársával kötött viszony ezt nem illeti; ez ellene jogával szabadon élhet, s az adós jogai biztositásáról gondoskodni nem köteles; tehát jogának gyakorlatában csak annyiban korlátoltatik, mennyiben jogokat szerzett harmadik személyek karosittatnának.

59. §. Ennek folytán következetesen azt állitjuk: hogy az eladott birtokra bekebelezett és kielégitést nem nyert hitelezők az előttök kifizetett és egyetemleges zálogjoggal fölruházott követelésekből a tulajdonosra átszálló viszkereseti jogot a többi egyetemleg lekötött jelzálogokból érvényesithetik, a mennyiben ennek a fennebbi elvek szerint helye van; mert az eladott birtok árára az összes bekebelezett hitelezőknek van joga, és ha ez másnak követelése kielégitésére fordittatik, a vételár helyébe a kifizetett követelés száll át reájuk a ptk. 1423 §-sa értelmében, mely követelésnek átruházását jogosan követelhetik, s melyet törvény utján be is hajthatnak. Azonban ezen viszkereseti jogot csak annyiban érvényesithetik, a mennyiben az adós maga érvényesithette volna. A hitelezők ily esetben az által is segithetnek magokon, ha a jus offerendi folytán a követelést beváltják és annak kielegitését a többi jelzálogokból eszközlik, ugy hogy a nekik lekötött birtok csak saját követeléseik kielégitésére forditható. Azonban bizton ezt csak akkor tehetik, ha a többi jelzálogok birtokosainak a tehermentesitett birtokra viszkereseti joguk nincsen a fennebbi elvek szerint.

60. §. Ha az adós az egyetemleg terhelt birtokai egyikét eladja, és a hitelező a terhet az el nem adott birtokokról letörölteti, és a eladott birtokból kéri kielégitését; az uj tulajdonos a törlés folytán viszkereseti jogának érvényesitésében karositatik,

a hitelezőtől kártalanitást kérhet és ezen karósodása erejéig a kielégitést akadályozhatja. Mert az eladó a vevőnek a törvény erejénél fogva felelős a bekebelezett tartozásokért, ez a hitelezővel adóssági viszonyba nem állott, (föltéve hogy az adásvevési szerződésben át nem vállalta) és csak kezesnek tekintendő, már pedig a ptk. 1360 §. szerint a hitelező nincsen jogositva, a követeléssel járó biztositékról a kezes kárára lemondani.

H) A zálogjog kiterjedése a követelre nézve.

61. §. A zálogjog kiterjed a követelésre és járulékaira. Azonban épen, minthogy ezen járulékok változnak és magas összegre rughatnak, és a később bekebelezett hitelezők kijátszathatnának, már a telekkönyvek hitele hozza magával, hogy a törvény e tekintetben határt szabjon. A ptk. 912 §. értelmében a követeléssel együtt járulékai is az adós által kielégitendők, mely járulékok közzé tartoznak: a kamatok, perkölcségek és bekebelezési illetékek. Az adós ezeket mind kielégiteni tartozik, azonban azon esetre, ha a vételár a bekebelezett hitelezők kifizetésére nem elégséges, ezen járulékokra nézve az elsőbbség korlátoltatik.

62. §. Kamatokra nézve, ha ezek benemjegyezvék, a vételár elégtelensége esetében, csak a törvényesek követeltethetnek, és pedig még azon esetre is, ha a kötelezvényben lekötve lennének, azonban telekkönyvileg be nem jegyeztettek; mert kamatok csak világos kikötés folytán járnak, s harmadik személyek ellen csak telekkönyvi bejegyzés folytán követeltethetnek, hallgatag és a törvény erejenél fogva csak a törvényes késedelmi kamatok értetnek, melyek bejegyzést nem szükségelnek, és amugyis minden későbbi hitelező előtt ismeretesek, igy p. o. az adós levélben 6% kamatok kikötvék, azonban bejegyzésök elmulasztatott; a hitelező csak a törvényes késedelmi kamatokat követelheti a tőkével egyenlő elsőbbséggel, tehát ha lejárati idő kikötve s bejegyjezve volt, ettől, különben az intés vagy felszóllitás napjától számitva. De a kamatoknak, legyenek bár kikötve vagy késedelmiek, csak három évi hátralékai birnak a tőkével egyenlő elsőbbséggel; mert a telekkönyvi jogokra különösen az elsőbbségi kérdésre nézve az általános ptk. alkalmazandó, melynek 1480 §. értelmében a kamatok három év alatt elévülnek. Ámbátor ezen elévülés a ptk. 1497 §. értelmében megszakittatik, ha az adós a tartozást hallgatag, vagy világosan elismeri, azonban az adósnak elismerése maga ellen ugyan érvényes, de a

mennyiben harmadik személyek jogai csorbulást szenvednek, érvénytelen; s minthogy a később bekebelezett hitelezők ily halmozott s már elévült kamathátralékok elismerése által jogaikban kárositatnának, s kielégitésök veszélyeztetnék, ellenök és előttök ily már megszünt és elsőbbséget vesztett kamathátralékok már többé nem érvényesithetők, és a telekkönyvi rendel. 34 §. világosan rendeli, hogy az adós által elismert korábbi elsőbbség jogérvényességel nem bir, a mi a fennebbi esetben történnék, ha ily kamathátralékoknak a tőkével egyenlő elsőbbség megitéltetnék. Azonban a kereset meginditása által az elévülés félbeszakitatik, és ezen félbeszakitás a hitelezők ellen is érvényes. Ily értelemben rendelkezett az ideiglenes csőd törvény 12 §.; ily értelemben határozott a legfőbb törvényszék 1856 Dec. 23-án 11961 sz. alatt (lásd Unger Gyüjt. 258 sz.) mely az indokban felhozza „hogy a sorrend megállapitásánál két kérdés fordul elő; *a)* a követelés fölszámolása, *b)* a sorrend melyben a követelés kielégitendő. Az utóbbinál több hitelezők jogai összeütköznek, s mindegyik jogát, csak annyiban érvényesitheti, hogy másnak jogát ne sértse; már pedig sértetnék a később bekebelezett hitelezőnek joga, ha ily már megszünt s csak az adós elismerése folytán ujjolag föléledő követelések előtte kielégitetnének; a ptk. 469 §-sa pedig itten nem alkalmazható, mert ez csak tőke követelekre vonatkozik, és nem a kamatokra, melyeket ugy sem törölhetni ki. E szerint csak a kereset meginditásától visszaszámitandó három évi kamathátralék bir a tőkével egyenlő elsőbbséggel, a további hátralékok csak a bekebelezett hitelezők után sorozandók. Az országbirói értekezlet ezen elvektől eltérőleg a IV. 10 §. csak a csődület megnyitását legközelebb megelőzött egy évi kamathátralékoknak nyujt a tőkével egyenlő elsőbbséget, azonban ez kivételes rendelet, és a csődeljáráson tul nem alkalmazható. Végre megjegyeztetik, hogy azon esetben, midőn az adós által elismert kamathátralékok a telekkönyvbe bejegyeztetnek, későbbi hitelezők a bejegyzéssel nyert elsőbbséget meg nem tagadhatják, és az elismert hátralékok ellen a három évi elévülés nem hozható föl, igy itélt a legfőbb törvényszék, 1858 Januar 7-én 10799 sz. alatt teljes ülésben (lásd Unger Gyüjt. 497 sz.); mert az által, hogy az adós a kamat hátralékokat elismerte, és azok lefizetését igérte; ezek évenkinti fizetmények természetét elvesztik, a hitelező az uj igéret és elismerés jogciménél fogva követelheti, és a követelés megujitatott a ptk. 1376 §. szerint.

Ügyszinte kimondatott az 1858 Julius 21-én birod. lap. 105 sz. alatt kelt ministeri rendeletben, hogy a már megitélt, vagy a végrehajtásra alkalmas egyesség avagy szerződés folytán elismert kamat hátralékok csak az általános elévülési idő alatt évülnek el, s hogy ezekre az 1480 §. nem alkalmazható, azonban ha ezek által nem csak a már lefolyt hanem jövőben kiszolgáltatandó kamatok itéltetnek meg, vagy ismertetnek el, a jövőben lejárandókra az 1480 §. minden esetre alkalmazást szenved.

Ha tehát ily hátralékok bekebeleztetnek, a később bekebelezett hitelezők a három évi elévülést föl nem hozhatják; fölhozhatják azonban, ha egy előttök már bekebelezett tőkére nézve később itéltetnének meg az adós elismerése folytán ily kamathátralékok; ezekre a fennebbi elvek alkalmazandók.

Ezen elsőbbséget a hitelező nem biztosithatja magának az által, ha a bekebelezésnél egyuttal több évi kamathátralékot is akar bejegyeztetni p. o. ily kifejezéssel, az 1858 Julius 4-től járó 6% kamattal az az a lejárat napjától, mert ezen kamatok már elévültek, és ezen elévülési kifogás ellen csak az adós által kiadandó elismervénynek telekkönyvi kitüntetése által védhetné magát a később bekebelezett hitelezők irányában.

63. §. A perköltségek iránti követelés a törvényen alapul s a főkövetelésnek járulékát képezi, miért is ennek előnyeiben s kedvezményeiben részesül, és minthogy törvényleg a perköltségeknek az elsőbbség meg nem tagadtatott, és „accessorium sequitur principale“; minden valódilag szükséges kölcségeknek a tőkével egyenlő elsőbbséget kell megitélni. Azonban ezen elsőbbség a bekebelezett hitelezők előtt csak annyiban jár, a mennyiben az ezen ingatlanból nyerendő kielégités valósitására szükségesek, p. o. ha a hitelező perkölcség fejében 10 ftot, az ingókra megkisértett végrehajtásért 30 ftot, az ingatlanra intézett végrehajtásért 20 ftot követel; a tőkével egyenlő elsőbbség csak a 10 ft. és 20 ftnak itélhető meg, a 30 ft. csak a bekebelezett hitelezők után elégithető ki. Magában értetvén, hogy a becslési s árverési kölcségek minden hitelezök előtt elégitendők ki.

64. §. A bekebelezési illeték törvényes zálogjoggal bir a bekebelezett követelre, és igy szinte a követelés törvényes járulékának tekintendő.

65. §. A Szászországi törvény ezen kérdéseket is nagyon célszerüen fejti meg következőleg: A jelzálog kiterjed a bekebelezett követelre, a törvényes és a késedelmi kamatokra, az igért

kamatokra pedig csak akkor, ha a kamatkötelezés és kamatláb a hitelkönyvbe bejegyeztetett (416. §.).

Csődületnél ugy csődületen kivül a teleknek az összes bekebelezett követelek kielégitéséhezi elégtelensége esetében a jelzálog az időről időre megujuló szolgálmányok és egyéb bérfizetéseknél csak a csődület megnyitásától, vagy a csődületen kivül eszközlött végrehajtási árveréstől, avagy ha a hitelező keresetet inditott biróság előtt, és a pert három hón tul nyugodni nem hagyta, a kereset meginditásától visszaszámitandó három évi hátralékokra terjed ki. (417. §.)

Ha a jelzálog a költségek miatt köttetett le, ezek alatt a fölmondási, és az árverési kérvény beadásáig okozott beperlési ugy a jövedelem által nem födezett zárlati költségek értetnek. Ha a főkövetelés mellé költségek bizonytalan összeggel bejegyezvék, a jelzálog a telek árának az összes bekebelezett hitelezők kielégitéséhezi elégtelensége esetében 50 tallér erejéig terjed. Az árverés költségei a telek árából előlegesen levonandók. (418. §.)

J) A zálogjognak tárgyilagos kiterjedése.

66. §. A zálogjog a ptk. 457 §. értelmében kiterjed *a)* a zálogtárgyra, *b)* annak növedékére, *c)* minden tartozékaira, és *d)* a hasznokra, mennyire elkülönitvék vagy beszedvék.

67. §. Kiterjed a zálogtárgyra és annak az elzálogitó szabad tulajdonához tartozó minden részeire; haszontulajdonosnál csak a haszontulajdonra és egy általjában nem teljes tulajdonnál csak az adóst illető tulajdonjárandóságára. Azonban a zálogjog az egész követelre nézve terjed ki a zálogtárgynak minden részére; igy történt, hogy az adós meghalt, és terhelt birtokát ketten örökölték, az egyik örökös csőd alá esvén, a perügyelő a bekebelezett követelnek csak felét akarta a bukottnak tulajdonjárandóságából kielégitetni, azonban a legfőbb törvényszék 1856 November 26 án 11394 szám és 1856 Junius 11-én 5556 szám alatt (lásd Unger Gyüjt. 241 és 995 sz.) ismételten kimondta, hogy az egész követelés a zálogtárgy minden részét terheli, tehát a csődbukottra esett felerész tulajdonjárandóságot is, miért is az egész összegnek kielégitése elrendeltetett; a tulajdonos változtával a ptk. 466 §-sa szerint a hitelező ebbeli joga nem csorbittathatván, s a másik tulajdonostárs elleni viszkereset fennmaradván.

68. §. Kiterjed a zálogtárgy növedékére; akár természet,

akár mesterség akár mind kettő által eszközöltetik; ide tartozik a hajókázásra fenn nem tartott folyó közepén támadó sziget, melyet a ptk. 407 §. értelmében a két part hosszában fekvő föld tulajdonosai két egyenlő részben elsajátithatnak, s ha a sziget a viz egyik felén támadt, ekkor csak a közelebbi part tulajdonosait illeti ezen jog; továbbá ide tartozik azon föld, melyet a viz észrevétlenül a parthoz hord, és azon földrész, melyet észrevehetőleg egyiknek földjéből a másiknak partjához sodor, melyet azonban az előbbi tulajdonos egy év alatt vissza nem követelt; mindezen esetekben ezen növedékek azon föld tulajdonosát illetik, mellyel összekötvék (a ptk. 411. 412 §§-ai), és mind a tulajdonos mind pedig a bekebelezett hitelező ezeknek telekkönyvi kijelölését kérheti.

Ha valaki idegen anyagból saját térségén épületet emel, az épület tulajdonjoga a tértulajdonost illeti, az anyag tulajdonosának azonban, jóhiszemü épitő az anyagszereket a közönséges, a roszhiszemü pedig a legmagasabb ár szerint és ezenkivül minden kárt megtériteni köteles (ptk. 417 §). Ha pedig saját anyagszeréből valaki idegen térségen épit a tértulajdonos tudta és akarata nélkül, akkor az épület szinte a tértulajdonosé; azonban a jóhiszemü épitő a szükséges és hasznos költségeket kérheti; a roszhiszemü pedig akkor, ha az épület a tér tulajdonos világos és tulnyomó hasznára válik, az arra forditott költségeit követelheti; ha pedig a tulnyomó haszon nem világos, vagy ha önhatalmilag oly változásokat tett, hogy a föld a tulajdonosnak azon célra, melyre azt eddig használta, hasznavehetlenné válik, akkor ez semmi megtérítéssel sem tartozik, sőt követelheti, hogy az épitő saját költségén a földet az előbbi állapotba vissza helyezze, vagy ha ez nem lehetséges, neki teljes elégtételt szolgáltasson (ptk. 418. 1037. 1038 §§).

Ha pedig valaki jóhiszemüleg a tértulajdonos tudtával idegen térségen épitett, és ez őt azonnal el nem tiltotta, akkor a tér és épület tulajdona az épitőt illeti, a tértulajdonos csak a térségnek közönséges árát követelhetvén.

Ezen viszonyok a térre bekebelezett hitelezőket nem érintik, és a p. t. k. 457. § sa értelmében zálogjoguk az épületre is kiterjed, akár ki által és akár kinek anyagszeréből emeltetett; és csak azon esetre midőn egy harmadik rosz hiszemben a térségen oly változásokat tesz, melyek által a zálogtárgy értéke csorbitatik, a mennyiben jogaikban veszélyeztetnek, ettől kárté-

ritést kérhetnek. Azonban itten azon kérdés támad, valjon az anyagszerekért illetőleg az épület fölemeléseért a fennebbiek szerint a harmadiknak járó kártéritési összegnek a bekebelezett hitelezők előtt van e elsőbbségi joga; mert ugyanis tekintetbe kell venni, hogy már a ptk. 1041 § értelmében az, a ki másnak hasznára saját jószágát forditja, azt vagy természetben viszszaveheti, vagy annak értékét követelheti; már pedig jelen esetben a bekebelezett hitelezőknek annyiban használt az idegen, hogy az ingatlannak értéke emelkedett és az eladásnál magasb ár folyt be, mely haszon csak is az idegennek köszönhető. — Továbbá már a római jog az ily követeléseknek előjogot tulajdonitott igy L. 25. D. XII. 1. „Creditor qui ob restitutionem aedificiorum credididerit, in pecuniam, quam crediderit, privilegium exigendi habet.“ — mely szerint oly hitelező, ki a ház felépitéséhez pénzt kölcsönzött, minden hitelezők előtt birt elsőbbséggel. — Azonban a legfőbb törvényszék az ily követeléseknek a bekebelezett hitelezők előtti elsőbbséget megtagadta következő jogesetben. Egy épitőmester a leégett házat fölépitette, és munkabér követelét 800 fttal a házra előjegyeztette a tulajdonos ellen. Ezen ház az első helyen bekebelezett hitelező kértére végrehajtás utján eladatott és a vételárból az épitőmesternek követele már ki nem került, miért is ez a fennebbi okoknál fogva a bekebelezett hitelezők előtti kielégités iránt elsőbbségi pert inditott; azonban az első biróság és a legfőbb törvényszék 1857 April hó 15-én 2965 szám alatt (lásd Unger 330) a keresetet elutasitották és pedig különösen következő okoknál fogva: „Az épitőmester és a háztulajdonos közti viszony a bekebelezett hitelezőket nem érinti, mert ezeknek dologbani zálogjoguk van a házra, mely jog a ptk. 457 §. szerint a növedékre is kiterjed, holott az épitőmesternek csak a háztulajdonos ellen van személyi keresete, mely harmadik személyek irányában kötelező erővel nem bir. De a ptk. 1041 §-a sem alkalmazható, mert a haszon a házra forditatott, mely fölötti rendelkezés csak a tulajdonost és nem a bekebelezett hitelezőket illeti; de a hitelezőkre ezen haszon tulajdonképen nem is háramlik, mert a hitelezőknek joga oda terjed ki, hogy követeléseik kielégitessenek, ezen joguk a háznak fölépitése folytán sehogy sem változott, sehogy sem javult, és ezen kielégitést a ház fölépitése után épen ugy követelhetik, mint annak előtte, és a hitelezők csak a ptk. 457 §-ban jelesitett jogukkal élnek, midőn a háznak vételárából

kielégitésöket kérik a nyert elsőbbséggel, és a hitelezőnek joga, ha a ház értéke megtizszereztetik, sem terjedhet követelésén tul; és a zálogtárgy értéktelenitése is sokszor közömbös neki, mert nem állithatni hogy a leégett házból a bekebelezett hitelezők kielégitésöket nem nyerik; mert ez épen annyi árért adathatik el, hogy a bekebelezett hitelezők, ha nem is mindnyájan, azonban mégis az első helyen bekebelezettek kielégitethetnek; miért is, ha felperesnek jogcime törvényen alapulna is, ezek előtt kielégitését még sem kérheti, miután az épités nélkül is nyertek volna kielégitést s az épitőnek be kellene győznie, hogy a haszon a bekelebezett hitelezők melyikére háramlott. De azon elvnek elfogadása, hogy a zálogtárgyra forditott költség a bekebelezett hitelezők előtt elsőbbséggel birjon, a hitelezőkre nézve legkárosabb következményekkel lenne egybekötve, mert akkor a tulajdonos terhelt ingatlanára a legbecsesebb épitkezéseket tehetné, mi által oly hitelezők, kik a térség értékéből már kielégitést nyertek volna, az ilyféle épitkezési költségek által végkép kijátszathatnának; miért is ezeknek a bekebelezett hitelezők előtt elsőbbséget nem tulajdonitbatni. „Végül megjégyezzük még, hogy a ptk. 457 §-a az épitő előtt is tudva volt, és ha a telekkönyv betekintését elmulasztá, ezen mulasztásának következményeit is csak magának tulajdonitsa, továbbá az által, hogy a ház árából magasb ár befolyt, s a bekebelezett hitelezők kielettek elégitve, és az adós kötelessége alól fölmentetett, a haszon tulajdonkép csak is az adósra illetőleg aháztulajdonosra háramlott, miért is a ptk. 1041 §-ából folyó kereset csak ez ellen áll fenn. Ezen határozat a telekkönyvi intézet elveinek felel meg, minthogy különben a bekebelezett hitelezők sok eshetőségeknek lennének kitéve, s bonyolodott jogviszonyok keletkeznének, melyek által a telekkönyvi hitel csorbitatnék.—Ide tartozónak véljük még az előbbi polgári perrendtartás 465 §. rendeletét. „Tűzkármentési pótványokra, melyeket a kárvallott a tűzkármentő társaságoktól követelhet, ő ellene végrehajtásnak nincsen helye. A jélzálogos hitelezők mind az által följogositvák, azt kivánni, hogy ezen kártéritmények az épület valóságos helyreállitására fordittassanak." — Mely szerint a bekebelezett hitelezőknek joga ezen pótványokra szinte kiterjed. Mely rendelet, miután a ptk. 457 §-ával összefüggésben áll, véleményünk szerint, még most is érvényes.

69. §. A zálogjog kiterjed továbbá a zálogtárgy tartozé-

kaira; tartozék alatt a ptk. 294 §. szerint azon dolgok értendők, mellyek a zálogtárgynak állandó használatára a törvény vagy a tulajdonos által rendelvék, és mellyek a fődologgal vagy testileg egybekapcsolvák avagy avval az annak használhatására szükséges viszonyba hozattak, mint p. o. épületeknél az ablakok, ajtók, lakatok; jószágoknál és telkeknél a gazdaság rendes folytatására szükséges takarmány, gabona, barmok s. a. t. Gyárépületeknél akkor, midőn az épület már eredetileg ezen célra építtetett és a telekkönyvbe és illyennek bejegyeztetett, a gépek s minden egyéb az üzletre szükséges szerszámok az épület tartozékainak tekintendők, mert ennek állandó használatára rendelvék; ha azonban az épület sem eredetileg sem későbben állandó gyárnak nem rendeltetett és ezen minősége a telekkönyvből sem tűnik ki, a gépek és egyéb gyári szerszámok, mellyek a tulajdonos által üzletének űzhetése végett az épületbe hozattak, tartozékoknak nem tekinthetők, mert nem az épület hanem csak a tulajdonos használatára rendelvék; igy itélt a legfőbb törvényszék is 1859 évi junius 22-én 6955 sz. alatt (Unger Gyűjt. 817 sz.) mert a fekvőségek a telekkönyvben csak házaknak jegyeztettek be, és gyári minőségök ki nem jelöltetett, de a követeléseknek bejegyzése is ezen gyár emlitése nélkül eszközöltetett; miért is a gépek a ptk. 297 §. értelmében tartozékoknak nem tekinthetők, mert ha a tartozék törvényes fogalmának kellékei hiányoznak, oly tárgyak az épület tartozékainak nem vétethetnek, mellyek csak a birtokosnak üzletére s nem a fekvőségnek állandó használatára szolgálnak, és mellyek ettől mindenkor eltávolitathatnak; az ellennézet következetesen a be nem kebelezett hitelezőkre nézve a legkárosabb következményekkel lenne egybekapcsolva és különösen az épületek időleges átváltoztatásánál zavart idézne elő, midőn p. o. kibérelt házban a bérlő gyárt állitana föl; máskép áll a kérdés, midőn valamely épület egy bizonyos célra rendeltetik s beszereltetik, és ezen minősége a telekkönyvben is kitüntetik, mely esetben az ezen célra rendelt tárgyak a törvény értelmében tartozékoknak tekintendők, mellyek a jelzálogos hitelezők fedezésére is szolgálnak. Ámbár a magyar csődtörvény a gazdasági eszközöket ingóknak jelentette ki, (1840 XXII §. 86 és országbirói értekezlet IV. 5 §.) és ennél fogva a gazdasági eszközökre a bekebelezett hitelezőknek joga ki nem terjesztetett, azonban ezen a pt. könyvnek hatályban hagyott 457 §-ával világosan össze ütköző ren-

delet az 1863 junius 24-én kelt legfelsőbb kézirat által megszüntetett, és a ptk. 294—297 §§. életbe léptettek. A hitelezőknek jogai a tartozékokra is kiterjedvén; azon esetre, ha veszélytől tartanak, hogy ezen tartozékok elidegenittetnének vagy roncsoltatnának, zárlatot kérhetnek, mert másképp fennebbi törvényes joguk nem biztositathatnék; ezt az előbbi polgári perrendtartás 427 §. megengedé, és miután ez csak törvényes joguk biztositására szolgál, most is kérhetik; p. o. ha a gyár tulajdonosa a gépeket eladogatná, vagy pedig a gyárt a hitelezők beleegyezése nélkül a gyári eszközök elidegenitése mellett lakképületté átváltozná. — Itten azon kérdés támad, vajjon a zálog tárgy a tartozékok nélkül eladható e p. o. a gyárépület a gépek nélkül; mi ezt igenlőnek véljük, ha a tulajdonos és hitelezők beleegyeznek; ugyszinte a tartozékok egyenként is eladhatók, csakhogy a befolyandó vételárra a bekebelezett hitelezők elsőbbséggel birnak; igy határozott a legfőbb törvényszék 1859 május 4-én 5012 sz. alatt (lásd Unger Gyüjt- 795 sz.), mely esetben a csődtömeghez tartozó ingatlannak és a gazdasági készletnek külön eladása elrendeltetett, mert a csőd törvényes fogalmánál fogva általános végrehajtás a csődbukottnak összes vagyonára, és a csődhitelezők följogosítvák a csődvagyont a nekik leghasznosabb módon értékesithetni; miért is a gazdasági készleteket külön is árvereztethetik el, ha ez hasznukra válik; csakhogy a szerzett zálogjogok épen fennmaradnak. Azon kérdés támad továbbá, vajjon jobbágy telkeknél minden marha, eleség, gazdasági szerszám, gabona, tartozéknak vétessék e és ezek külön zálogoltathatnak-e? — Nézetünk szerint mind ezen tárgyakat jobbágytelkeknél tartozéknak nem vehetni, mert marhájával nem csak a maga földjeit müveli, hanem mellék keresetet is szerez a tulajdonos, és igy a gazdaság folytatására kizárólag nem szükséges; mindazon tárgyak, mellyek világosan az ingatlan tartozékának nem tünnek ki, mindég külön is lefoglaltathatnak; azonban a telekkönyvi hitel hozza magával, hogy kétség esetében a bekebelezett hitelezők ily tárgyak lefoglalásáról hivatalból értesittessenek, hogy netalán fennebbi jogukat biztositsák, ha pedig bekebelezett hitelezők nincsenek, a tulajdonos beleegyezésével ilyféle tartozékok mindég külön lefoglalhatók, mert az által jogában senki sem sértetik.

70 §. A zálogjog végre kiterjed a zálogtárgy hasznaira, azonban csak addig, mig a zálogtárgytól el nem különittetnek, ide

tartoznak: a gyümölcs, termés; mihelyt elkülönitvék, a hitelezőknek ezen törvényes joga megszünik és a tulajdonos fölöttök szabadon rendelkezhetik. A hitelezők azonban ezen hasznokra elsőbbségi jogukat biztosithatják a zárlat által. Igy rendelkezik az előbbi polg. perrendtartásnak még most is alkalmazható 484 §. „A zárkérők és egyéb hitelezők elsőbbségi jogai s egymás irányábani jogviszonyai a zárlat által megnem változtathatnak. A zár alá vett jószágot terhelő adókat, adózásokat, a zárkérő követelését a nyilvánkönyvekben megelőző tőkék kamatait, s más erősb zálogjoggal ellátott folyó fizetéseket, a zárlat alatt is ki kell szolgáltatni; zárkérő jogai arra szoritkoznak, mi a jövedelmekből ezen kiadások levonása után fennmarad.“ —

Ha pedig valamelly már bekebelezett hitelező kér zárlatot, elsőbbségi jogánál fogva csak is az előtte bekebelezett hitelezők kamatait köteles kifizetni, valamint az adókat s. a. t.; és a fennmaradó összeget nem csak kamatai hanem tőkekövetelének kielégitésére is forditthatja, és az utóbb bekebelezett tőkék kamatait kifizetni nem köteles; a mint ez a legfőbb törvényszék által 1858 majus 19-én 4912 sz. alatt kimondatott (lásd Unger Gyüjt. 474 sz.).

De a hasznok alatt minden egyéb haszonvételek is értetnek, és a zálogjog ezekre és kiterjed, a mennyire még benem szedettek, tehát különösen a haszonbérekre is, és a ptk. 1102 §. világosan rendeli, hogy a bérbeadó a bérpénznek előre fizetését kikötheti ugyán; de ha a kibérlő egy határidei fizetésnél többet tett előre ezt ő csak azon esetben, ha a nyilvánkönyvekbe be van iktatva, görditheti a későbben beiktatott hitelezők ellenébe, melly §. világosan elismeri, hogy a haszonbérre is kiterjed a bekebelezett hitelezők joga. — Igy szinte az országbirói értek IV. §. 9 rendeli, hogy az ingatlanokból a csőd alatt huzott jövedelmek a bekebelezett hitelezők kielégitésére forditandók.

Mind addig mig a bekebelezett hitelezők a hasznokra jogukat zárlat által nem biztositják, az elkülönitett illetőleg beszedett hasznokról a tulajdonos szabadon rendelkezhetik, miért is ezekre a foglalás is elrendelhető, igy rendeltetett el a foglalás a jószágtól fizetendő haszonbérekre a legfőbb törvényszék által 1858 majus 26-án 5086 sz. alatt (lásd Unger Gyüjt. 576 sz.) és a hitelezők ezen haszonbérből kamataiknak kielégitését nem kérhetik, mert ezen kamat kielégités csak zárlat esetére van elrendelve; és a ptk. 457 §-sa szerint a beszedett haszonvételek a tulajdonost illetik, ki az elkülönitendő illetőleg beszedendő

hasznokról és haszonvételekről előre is rendelkezhetik; csak hogy a bekebelezett hitelezők ezen rendelkezési jogát a zárlat és ennek telekkönyvi följegyzése által megszüntethetik. Igy történt, hogy A. bekebelezett követelése behajtására a lekötött jószág hasznaira végrehajtási zárlatot nyert, és ezt a hitelkönyvbe is följegyeztette. Az adós elhalván, az örökös által a jószág haszonbérbe adatott, és ennek egyik hitelezője birói egyesség alapján a haszonbért le is foglalta. Az A. által meginditott elsőbbségi perben ez neki megitéltetett a legfőbb törvényszék által 1856 dec. 9-én 10319 sz. alatt (lásd Unger Gyüjt. 246 sz.) mert az előbb bekebelezett hitelezőnek joga a ptk. 457 §-nál fogva kiterjed a hasznokra is, és a zárlat telekkönyvi bejegyzése által minden huzandó hasznokra és haszonvételekre végrehajtási jogot nyert, és felperestől függ vajjon a természeti hasznok helyett a haszonbért elakarja e fogadni. Egy másik esetben B már 1853 évben adósának házára követelét bekebeleztette, 1856 évben pedig az adós A. hitelezőjének aháznak jövő bérpénzeit átengedte; 1858 évben B. bekebelezett követelése behajtása végett a bérpénzeknek lefoglalását és lezárolását eszközölte ki; mire A. ellene elsőbbségi pert inditott, felhozván, hogy ezen haszonbérek már előbb lekötettek részére. Azonban a legfőbb törvényszék 1859 majus 31-én 5934 sz. alatt (lásd Unger Gyüjt. 800 sz.) a bekebelezett hitelezőnek itélte oda az elsőbbséget; mert a ptk. 457 §. szerint a bekebelezett hitelezőknek joga kiterjed minden hasznokra, és a tulajdonos a hitelezőnek ezen jogát nem csorbithatja, mert különben a jelzálog a bekebelezett hitelezőre nézve értéktelenné tétethetnék, ha az adós a jövő bérpénzeket neki elvonhatná.

A zárlat által a bekebelezett hitelező kijelenti, hogy törvényes jogával élni, és a hasznokat követelése kielégitésére forditani ohajtja, minekfolytán azok más által az ő kárára be nem szedethetnek többé.

71. §. A szász országi törvény e tekintetben következőleg rendelkezik:

A jelzálog kiterjed a zálogtárgyra, tartozékaira és pedig a lekötés után hozzájöttekre is; és növedékére. A tulajdonos a jelzálogos hitelezőtől a zálogtárgyra forditott költségek megtéritését nem kérheti. (410 §.)

A 411, 412. §§ szerint a telkeknél a jelzálog csak azon tartozékokra terjed ki, mellyek a földdel, térrel vagy épülettel

ugy összekötvék, hogy ezen összeköttetés a kapocs, a telek épület vagy a tartozék sértése nélkül meg nem szüntethetik; ezenkivül kiterjed még a telken termesztett ganéjra.

Ingókra nézve, mellyek a teleknek alkatrészei vagy tartozékai, ha eladatnak; a jelzálogos hitelezőknek csak jóhiszemü birtokos ellen nincs keresetük. (413 §.)

A telek természeti hasznaira annyiban terjed ki a jelzálog, a mennyiben a bekebelezett hitelező kértére eszközlött zárlat, vagy a telek elárvereztetése, avagy a csődnyitás idejekor a tulajdonos tulajdonává nem váltak, (414 §.) az az a mennyiben el nem különitvék és azok átvételére a lépések meg nem tétettek.

A polgári haszonvételek, ha a természeti hasznok fejében huzatnak mint: haszonbér, kamat s. a, t., a hitelezőknek a zárlat, árverés vagy csődnyitás idejétől járnak; egyebeknél mint p. o. földbér s. a. t., pedig az ezen határidő után lejarándók illetik a hitelezőket. (415 §.)

K) Terhelt birtok eldarabolása.

72 §. A tulajdon fölötti szabad rendelkezhetési jog a ptk. által a legtágasabb értelemben elfogadtatott, és az egyes jogviszonyoknál keresztül is vitetett. Különösen ezen jog biztositására a telekkönyvi intézet is szolgál, a mint ezt az eddigi fejtegetésekből bőven láttuk. Azonban a mily üdvös ezen intézet, ha a szükséget tulhaladó formaságokkal van összekötve, épen céljával ellenkező eredményt idézend elő, és a tulajdon fölötti szabad rendelkezhetést gátolandja, s részint sok költséget, részint a formák tudatlanságából eredő károkat okozand; de efféle akadályok a telekkönyvi bejegyzések által előidézett jogviszonyokból is származhatnak, mellyek elháritásáról a törvénynek szinte gondoskodnia kell; ezek közzé a felirásban emlitett eset is tartozik, melyet közelebbről akarunk most fejtegetni.

73 §. Itten két szempont veendő tekintetbe, *a)* a szabadrendelkezhetési jog magával hozza, hogy a tulajdonos nem csak egész jószágáról, hanem annak egyes részeiről is szabadon rendelkezhessék, és igy birtokát el is darabolhatja; (ptk. 362 §.) *b)* a jelzálogos hitelező pedig az egész jószágra zálogjogot nyervén, az eldarabolás által jogában sértethetik, s pedig nem csak akkor ha az elhasitott részletre zálogjoga át nem jegyeztetik, hanem akkor is ha átjegyeztetnék, midőn az eldarabolt részek az elda-

rabolás folytán talán már nem érnek annyit, a mennyit összesitve értek p. o. ha a főjószágon találtató gazdasági épületek egyrésze a kissebbedett birtokra nézve szükségtelen holott az elhasitott birtokon illyenek hiányoznak; a tagositott birtok többet ér, mint az eldarabolt s. a. t. Itten a tulajdonos és a jelzálogos hitelező jogai összeütköznek, s minthogy a tulajdonos épen birtoka egy részének tehermentes eladhatása által pénzviszonyait rendezheti, és a terhek egyetemleges jelzálogképi átjegyzésénél az eldarabolt birtok vevője a vételárt kifizetni vonakodni fog; de más részről a hitelező is nyert jogában védendő, a törvény által minden esetre oly jogelvek megállapitandók, mellyeknél mindkét fél érdekei kiegyenlitessenek.

74 §. Ha a jelzálogos hitelező jogait elemezzük, mindenek előtt tekintetbe veendő:

I. Hogy jogcime vagy a zálogtulajdonos akaratján p. o. szerződésen, végrendeleten; vagy törvényen alapul. Az első esetben az egész birtok világosan leköttetett zálogul, ugy hogy a hitelező, ha a zálog értéke a törvényes biztositékot tulhaladja is, ezen tulságos biztositékra a zálogtulajdonos vagy eldődjének rendelkezése folytán jogot nyert, mely jogát az adós fél egyoldalulag nem csorbithatja. A második esetben ily lekötés nem fordul elé, és a jelzálognak jogcime az adósnak vagy eldődjének biztosítási vagy fizetési kötelezettségén alapszik; a bejegyzés által csakis a követelés megfizetése biztosítatik, és a hitelezőnek joga ezen biztosításon tul nem terjed, ha tehát ez a törvény által meghatározott arányban megadatik, egyéb biztositékhoz joga nincsen; törvényes biztositék pedig házaknál a ptk. 1373, 1374 §§. szerint a becsérték feléig, földeknél pedig a becsérték $^2/_3$-ig terjed, ugy hogy az adós ezen biztositékon tul birtokának egyes részeit tehermentesen lejegyezhetné, minthogy a fennmaradt birtok a fennebbi törvényes biztositékot nyujtja a hitelezőnek, és a jogelvekkel ezen esetben sehogysem ellenkezik, ha a fölösleges biztositék elhasitatik. Az adósnak ezen joga, miszerint a fölösleges biztositék korlátolását kérheti, e szerint törvényes jogelveken alapszik, és vita esetében a biztositék elégsége fölött a biró határoz s nem a hitelezőnek önkénye. Ekkép rendelkezik a szászországi törvény 397 §. „A jelzálog törvényes jogcim alapján a tulajdonos ellenmondása ellenére is bejegyezhető. Ez azonban kifogásait s pedig különösen azt is, hogy a követelés vagy egyáltaljában vagy a fölhozott összeggel nem áll fenn, vagy pedig hogy a szükségnél több in-

gatlan terheltetett, — előadhatja, és a jelzálogok egész vagy részleges törlését kérheti. Ha a követelés vitás, a bizonyitás terhe azt illeti, a ki a törvényes jogcimet érvényesiti. A korlátoltabb biztositás elégségét a tulajdonos köteles begyőzni."

75 §. *II.* Tekintetbe kell venni, hogy a zálogjog tárgya tulajdonkép csak a jószág értéke, hogy abból a követelés kielégitessék (ptk. 447, 461 §§. és lásd Puchta Institutionem II. kötet 243 §.) A római jog mondja: Quod emptionem venditionemque recipit, etiam pignorationem recipere potest (L. 9 §. D. XX.); csak az eladás lehetősége tesz valamely dolgot zálogképessé, s a zálogjog a ptk. 461 §. értelmében az elárvereztetés által érvényesitetik, ha tehát a dolgot eladni nemlehet, zálogul sem lehet lekötni. A jószággal történendő változások annyiban közömbösök, csak a biztositék értéke maradjon meg, és a hitelező kárositásáról szó sem lehet. Több ugyanazon egy ingatlanra bekebelezett követelésekre nézve e szerint a bekebelezés elsőbbsége szerint a biztositék értéke is küllömböző leend, és a mennyiben ezen érték nem csorbitatik, a záloggali bármely változás jogosnak tekinthető, korlátul csak következő körülmények szolgálnak *a)* minden követelés oszthatlan lévén, annak utólsó krajczáráért is az egész követelt illető biztositék jár, igy rendelkezik a római jog L. 19 D. XX. Qui pignori plures res accepit, non cogitur unam liberare, nisi accepto universo, quorsum debetur; és a ptk. 1415 §. szerint senkisem tartozik részlet fizetéseket elfogadni; *b)* a hitelezők közti sorrend beleegyezésök nélkül meg nem változtathatik, miután a nyert elsőbbségi sor, ha mindjárt utóbbi helyen a történt változások folytán nagyobb értékü biztositékot is nyerne, jogilag szereztetett meg, és ebbeli jogában nem sértettethetik, a mi reája nézve a kielégitésnél, hogy előbb kapja ki pénzét, vagy hogy egy utóbbi hitelező a jus offerendi folytán kielégiti, mindég fontossággal bir; *c)* hogy a hitelező sehogy sem veszélyeztethetik, mert máskép a nyert biztositásnak ellenkezője állana be.

76 §. Az itt mondottakat alkalmazva például a következő eseteket hozzuk föl.

Első eset: Egy városi házra s kertre törvényes jogcim alapján 5000 ft. bekebeleztetett; a ház külön megér 10.000 ftot, és a kert 2000 ujftért adatott el. A fennebbi elvek szerint a kert tehérmentesen lejegyezhető, mert a 10.000 ftra becsült ház a törvényes biztositékot nyujtja, és a fölöslegre a hitelezőnek joga nincsen.

Második eset: A birtok 14000 ftot ér, és hat rendbeli követelés mindegyik 1000 fttal szerződésileg bejegyeztetett; a tulajdonos 5000 ftot leakarván tisztázni, birtokából egy 5000 ftos részletet elád, és a fennebbi elvek szerint ezen részletnek tehermentes lejegyzése szinte elrendelhető, mert az utólsó helyen bekebelezett hitelező biztositékának értéke 9000 ftot tőn, mely érték még fennmaradt, ugy hogy ő reá nézve mi változás sem történt.

Harmadik eset: A birtok 20.000 ftos és öt rendbeli követelés terheli következőleg:

					Biztositékának értéke.
1	helyen	3000 ft.	szerződéses	jogcim	20.000 ft.
2	„	2000 ft.	törvényes	„	3.000 ft.
3	„	5000 ft.	szerződéses	„	15.000 ft.
4	„	1000 ft.	„	„	10.000 ft.
5	„	1000 ft.		„	9.000 ft.

Adós 8000 ftos birtokrészletet eladván, az első és harmadik helyen bejegyzett két követelést elégiti ki, és a lejegyzés szinte tehermentesen elrendelhető, mert a fennmaradt 12.000 ftos birtok a többi bejegyzett követeléseknek járó biztositékot nyujtja s pedig:

2	szám	alatt	2000 ft.	biztositéka	12.000 ft.
4	„	„	1000 ft.	„	10.000 ft.
5	„	„	1000 ft.	„	9.000 ft.

épen ugy a mint előbb is volt, mert a 2-ik sorszám alatti csak törvényes biztositékot igényelhet, mellyet még most is négyszeresen bir.

74 §. Ezekből látjuk, hogy az általános jogelvekkel épen nem ellenkezik, hogy a zálogtárgyak egyes részletei a bekebelezett hitelezők jogai sértése nélkül is lejegyezhetők. De hogy a törvényhozások is ezen elveket elfogadták, következőkkel akarjuk bemutatni. A franczia Code civil, mely csak betáblázási könyveket ismer, 2161 2162 §§-saiban igy rendelkezik: „Azon hitelező, a ki követelését minden jelen és jövő javakra betábláztathatja és semmi korlátozásba nem egyezett, betáblázásokat (Inscriptions) több javakra is eszközöltethet, mint követelése biztositására szükségesek. Az adós azonban a betáblázások megszoritásá ugy a méltánytalan fölöslegnek kitörlése iránt keresetét indithat. Azonban ezen törvényczikk a szerződéses

jelzálogokra ki nem terjed. Tulságosak a több javakra eszközlött betáblázások, ha egy vagy több ily ingatlannak értéke a követelés összegét tőkében és járulékaiban szabad telkeknél egy harmaddal meghaladja. Világosabban s szabatosabban rendelkezik a szászországi törvény: Ingatlanok elhasitásához, ugy a terhelt ingatlanokkal egybekapcsolt, a telekkönyvbe bejegyzett jogok eladásához, a tulajdonos a jelzálogos hitelezők beleegyezését szükségli; ez azonban az illetékes biróság által pótolható, ha a követelésnek vagy a lejegyzendő részletnek aránylagos csekélysége miatt a jelzálogos hitelezőkre nézve mi veszély sem félthető. (419 §.) Jelzálogos hitelezők, a kik jogaik fenntartásával egyeznek a lejegyzésbe, kérhetik, hogy követeleik az elhasitott részletnek uj ivén vagy azon iven, mellyen ezen részlet hozzájegyeztetett, bejegyeztessék. A jelzálogos hitelezőknek fenntartás nélkül kijelentett ugy a biróság által pótolt beleegyezés a birtokrészletrei zálogjog lemondásának tekintendő. (420 §.) Ide vonatkozik a már fent (74 §.) közlött 397 §-sa ezen törvénynek. Az örökös tartományokban e fölött a törvény mitsem rendelkezik, miért is Dr. Aussez jeles kézikönyve (Handbuch über das Tabular-Verfahren Klagenfurt 1857) 87 §-sában minden hitelezőnek beleegyezését követeli.

75 §. Hazai törvényeink e tárgy fölött szinte rendelkeznek. Az 1840. XXI. 18 §. igy szóll: „Midőn a betáblázással terhelt polgári vagyonnak csak egy része adatik el, a hitelezők betáblázott követeléseiknek csak azon részére nézve kivánhatnak a vevőtől biztositást vagy kielégitést, a mi a betáblázás alatti vagyonnak eladott részére esik, s ha ezen résznek mennyiségére nézve a felek egymás közt megnem egyezhetnének, azt a városi tanács fogja rövid uton elintézni; követeléseik többi része pedig tovább is az adós birtokában maradt vagyonrészt terheli. Mely rendelet által, minthogy városokban rendes telekkönyvek vezettettek, a fennebbi elvek egészen elfogadtattak. A mostan hatályos telekkönyvi rendelvény 41 §. az átkebelezéseknél ezen törvénycikk 18, 19 §§. folytán feljogositja a tulajdonosokat, hogy az átkebelezendő és előbb több birtokokra betáblázott követeléseket az egyes birtokokra fölosztathatják, a mi a fölosztási terv melléklése mellett kereset utján eszközlendő. Ugyan ezen rendelvény 56 §. d. alatt a jövőben eszközlendő eldarabolásokra nézve rendelkezik: ha a telekkönyvi jószágtest, melyből lejegyzésnek kell történnie, terhelve van, e végre a nyilvánkönyvi hitelezők beleegyezése iga-

zolandó; kivéve ha a lejegyzés azok biztosságára nézve sérelemmel nincs egybekapcsolva, mi fölött a biróság a hitelezők előleges meghallgatása mellett saját belátása szerint határoz. — Miután e szerint a határozathozatal a biróság belátására bizatott, és ez nem kénye kedve szerint határozhat, a fennebbi jogelvek itten is alkalmazhatók. E szerint a biróság a lejegyzést tehermentesen elrendelheti, ha a hitelezők sehogy veszélyeztetve ninesenek, s pedig minden különbség nélkül, akár mily jogcimen alapszik zálogjoguk, azonban a biró mégis kényesebben járand el, ha jogügylet folytán szereztetett a zálogjog, mintsem ha csak törvényen alapszik. A törvény a hitelezők előleges meghallgatását szabja elé, azonban nézetünk szerint a hitelezőknek a biróság elejbei fárasztása szükségtelen, ha a körülmények amugyis nyilvánosak s ha veszély nem érheti őket, mint p. o. ha a lejegyzés a terhek átjegyzésével történik, vagy pedig ha sokat érő jószágnak egy jelentéktelen részecskéje adatik' el, ha a jószság száz ezereket ér, a bekebelezett követelés csak husz ezer, és ha egy 1000 ftot. érő rész eladatik, a tehermentes lejegyzés az utóbbi esetben ex decreto elrendelhető, és a hitelező csak értesitetik. De ha az eset nem olly világos, a fél kértére tárgyalás rendelendő, vagy a hitelezőtől irásbeli nyilatkozat bekivánandó, és az előadottak nyomán a biró végzésileg határoz.

76. Erre vonatkozólag a következő a Curiánál is megfordult jogeseteket hozzuk föl:

Első eset: A Lajthafalusi telekkönyvben a község nevére 110 hold legelő volt bejegyezve, melyből a zsellérek illetőségüket 30 holddal elkülönitették, magok közt fölosztották, és kérték, miszerint ezen illetményeik a zsellérházokhoz telekkönyvileg hozzájegyeztessenek. A magyar Óvári telekkönyvi tanács nehézségeket annyiban tőn, mert az egész községi birtokra, tehát a legelőre is terhek voltak bejegyezve, nevezetesen az árvapénztár és egyház javára összesen 7800 ft. és harmadik helyen a Posonyi takarékpénztár javára 3000 ft. a két első hitelező a 30 holdnak tehermentes lejegyzésébe beleegyezett, azonban a takarékpénztár beadott nyilatkozatában csak követelésének együttes átjegyzése mellett egyezett a lejegyzésbe; a Magyar Óvári telekkönyvi tanács 1861 april hó 26-án 381 szám alatt hozott végzésében a tehermentes lejegyzést elrendelte; mert a fennmaradt birtok t. i. egy ház, kert, és összesen 195 hold földek, legelők a bekebelezett 7800 ft. és 3000 ft. biztositására elegendők, ugy hogy a taka-

rékpénztárt mi veszély sem érheti; s minthogy a terhek átjegyzése annyiban nehézségekkel jár, mert a telek. rend. 57 §. értelmében egy birtoktestnek egyes alkatrészére a zálogjog be nem kebelezhető, ugy hogy a legelőilletőség telekkönyvi hozzájegyzése lehetetlen lett volna. Melly végzés a tek. királyi itélő Tábla által 1862 augustus 22-én $^{8646}/_{1861}$ szám alatt helybenhagyatott.

Második eset: A Szárföldi 61 tjkben felvett 67 rsz. alatti 60 házszámu telkes házat Bárkovics Mihály elcserélte Rosta István s Györgynek a 83 rsz. alatti 73 házszámu telkesházért az utóbbiak által fizetendő 700 ft. fölülfizetés mellett. Rosta testvérek 1862 julius 30-án és 1862 augustus 18-án az átirásért folyamodtak, azonban az elhasitási engedély felnem mutatása és egyéb hiányok miatt a kérvény mindkét izben megtagadtatott. Időközben azaz 1862 october 4-én Nagy Vendel, Mihály és Háncz György összesen 2400 ujftot bekebeleztettek Bárkovics Mihály telkére és igy az elcserélt házára is. A Rosta testvérek a hiányokat annyiban pótolták, hogy 1862 october 28-án beadott kérvényükre a tulajdonjog előjegyeztetett, és az igazoláshoz egyebeken kivül még a bekebelezett hitelezők beleegyezésének kimutatása hagyatott meg. A fennebbi hitelezők előtt még kettő volt bejegyezve összesen 431 ft. 50 krral, a kik a lejegyzésbe bele is egyeztek, azonban ellenkezték a fenemlitettek, miért is a felek kértére tárgyalás rendeltetett el és ezen hitelezőknek meghallgatása után a tehermentes lejegyzés ezen követeléseknek a becserélt házrai átjegyzése mellett a Sopronmegyei telekkönyvi hatóság által 1863 januar 22-én 207 szám alatt elrendeltetett, s pedig különösen következő okoknál fogva: a csereszerződés majus hóban jött létre és tüstént foganatba is vétetett, a kölcsönök pedig még csak julius 31-én adattak át, tehát oly időben, midőn a hitelezők mint szárföldi lakosok előtt a cserének foganatba vétele tudva volt, és midőn az átirási kérvény a telekhivatalnál már bevolt adva, és az erre még csak augustus 7-én hozott megtagadó végzés előttök nem is lehetett ismeretes, miért is a hitelezők a jó hiszeműséget magok részére föl nem hozhatják; holott a telekkönyvi rendelvény 150 §. végszavai szerint csak is a jóhiszemü nyerhet a bejegyzés által elvitázhatlan jogot; végre tekintve hogy ugyan ezen hitelezők a lejegyzet házhoz tartozó külső telket több földek kivételével évenkinti 144 ft. haszonbér és tetemes más termesztmények kiszolgáltatása mellett vették haszonbérbe, a mi a külsőségnek értékét körülbelöl

3000 fttal tünteti elő, ugy hogy a hitelezők a belsőségnek föl-cserélése által nem veszélyeztethetnek, miért is a telekkönyvi rendelvény 56 §. d értelmében a belsőség tehermentes lejegyzése elrendeltetett, a cserének keresztülvezetése más módon lehetséges nem lévén. Ezen végzés a tek. kir. itélő Tábla által 1863 April 30-án 1825 sz. alatt helybenhagyatott.

Harmadik eset: A tekint. kir. itélő Tábla 1864 Junius 16-án 5951 szám alatti határozatában kimondta, hogy a birtokos a lejegyzendő birtok helyett mást is helyettesithet: „Tekintve, hogy a telekkönyvi testek egyes részeinek eladás esetébeni le és hozzáiratásánál a telekk. rend. az eladott s biztositással terhelt birtok helyett, más birtokbani biztositást megenged, különben a tulajdonjog szükség nélkül korlátoztatnék; tekintve továbbá, hogy kérelmező Dőry Frigyes szentiványi birtokának eladása miatt biztositási alapul a dőri tolnamegyebeli birtokára való bekebelezést megajánlván, a felett, valjon ezen a kérelmező által felajánlott biztositás elegendő-e, a telekkönyvi rendelet által a tárgyalás megtartása kizárva nincsen, ugyanazért az első birósági végzés feloldása mellett, a kérelem felett minden érdeklett feleknek tárgyalás utján való meghallgatása elrendeltetik, s a kifejlendőkhöz képest az e. b. ujabb érdemleges határozat hozatalára utasittatik." (Törv. Csarnok 1864 évi 54 lap, 341 dönt. sz.)

77. §. Ezekből láthatni, hogy egészen szabályellenes azon eljárás, ha a biróság által a hitelezők beleegyezése kivántatik minden lejegyzéshez, és a telekkönyvi intézet követeli, hogy mindegyik jogában védessék, és ne csak egyesnek joga tulságosan pártoltassék. Ezen lejegyzésekkel szoros összeköttetésben áll az egyetemleges jelzálog korlátozása, midőn a tulajdonos egy egyetemleges jelzáloggal terhelt birtoknak tehermentes eladása által szinte segithetne viszonyain, mely esetet a fennebbivel egészen hasonlónak találjuk, és ugyanazon jogelveket véljük alkalmazhatóknak.

E) A jelzálogi követelnek megszünte és megszünt követelnek átruházása.

78. §. Ha a zálogtárgy elpusztul vagy pedig értéktelenittetik, a jelzálogos hitelezőnek követelése nem szünteti meg, hanem ez továbbá is érvényesen fennmarad, és a veszély csak a zálogtulajdonost éri; holott a német jog szerint a Satzung alatt kötött zálogszerződéseknél a veszély a hitelezőt érte, és a zálog-

tárgy elpusztultával követelése is elenyészett. Továbbá a zálogjog a ptk. 447 §. szerint mindég érvényes követelést feltételez, és ennek elenyésztével következetesen a zálogjog is megszünik; azonban a telekkönyvi intézet 'e tekintetben kivételt szabott elé, mert a ptk. 469 §-sa szerint a jelzálogos jószág mindaddig lekötve marad, mig az adóslevél a nyilvánkönyvekből ki nem töröltetik. Ez által a már egyszer érvényesen bekebelezett zálogjog önálló joggá válik, és a követelésseli változások, ha a telekkönyvben ki nem tüntettetnek, érvénynyel nem birnak; azonban ezen kivétel is csak annyiban értethetik, a mennyiben a telekkönyvi hitel követeli, tudniillik: a mennyiben harmadik személyek bizva a telekkönyvben jóhiszemüleg ily bejegyzés alapján jogokat szereztek; mert a nyilvánkönyvek intézete a polgári jog egyik részét képezi, és ez nem engedi, a roszhiszemüséget pártolni (dolus nemini debet patrocinari). Roszhiszemben forog az, a ki a valódi, de a nyilvánkönyvbe be nem jegyzett jogviszonyról tudomással bir, és ennek ellenére, ha mindjárt a nyilvánkönyvben foglalt bejegyezvények alapján, a másiknak kárt okoz; tehát az adós, ha az engedményről tudomása volt, és mégis az előbbi hitelezőnek fizet, roszhiszemben forog, ha mindjárt az engedmény a telekkönyvbe beirva nincsen; valamint roszhiszemben forog az engedményes, ha tudva egy már kifizetett követelést engedtet át magának, ha mindjárt a törlés a telekkönyvben kitüntetvé nem lenne; és mindkét esetben a telekkönyv ezen roszhiszemüség védésére nem szolgálhat. Azonban tekintsük közelebb ezen jogviszonyokat.

79. §. Az engedményesnek az adós az értesités előtt tett kifizetéseket ellen vetheti (ptk. 1395, 1396 §). A telekkönyvi intézet által ezen elvek változnak, és itten a következő küllömbséget tesszük: ha az adós már az engedmény előtt fizetett, és a követelés törlését elhanyagolta, ezen kifizétést oly harmadiknak, a ki jóhiszemüleg tehát a történt fizetés tudta nélkül jogokat szerzett és ezen jogát telekkönyvileg be is jegyeztette, az adós már ellen nem vetheti; mert a ptk. 469 §-sa szerint a törlésig a zálogjog fennáll, a harmadik tehát még érvényes jogot szerzett. Igy itélt a legfőbb törvényszék is 1858 Sept. 1-én 8825 sz. alatt (lásd Unger Gyüjt. 611 sz.); ugyanis valamely bekebelezett követelés egy harmadiknak végrehajtásilag beszavatoltatván, ez ennek folytán az adóst fizetés iránt bepanaszolta, ki azonban azon kifogást teszi, hogy a követelést az első hitelezőnek már

kifizette; azonban ezen kifogás elvettetett, mert a ptk. 469 §. szerint a jelzálog a követelés törléseig terhelve marad, ezt követeli a hitelkönyvek természete és célja; és minthogy a követelés a beszavatoláskor még törölve nem volt, felperesnek egy még egészen érvényes követel adatott át, melynek folytán alperes fizetni is köteles. — Egy másik esetben az adós azon kifogást hozza föl, hogy az engedményes nála tudakozódott a követelés felől, s hogy akkor kijelentette az adós előtte, miszerint a követelés már kifizettetett, a nyugtát is felmutatván neki. A Bécsi legfőbb törvényszék ez esetben 1858 Sept. 15-én 10255 sz. a. (lásd Unger Gyüjt. 618 sz.) ezen kifogásnak begyőzésére a főesküt megitélte, mert ha begyőzetik az, hogy az engedményes az engedményezés előtt a követelés törlesztéséről tudomással birt, akkor többé már nem hivatkozhatik arra, hogy csak bizva a telekkönyvben szerzett jogot, sőt inkább akkor már roszhiszemben forgott volna, mert tudva egy már kifizetett követelést vett át; miért is ezen bizonyitás sikerülte esetére alperes felmentendő.

80. §. Azonban vegyük az esetet, hogy az adós az engedmény után, de az értesités előtt fizetett. Mi ez esetben azt véljük, hogy ily fizetést az adós az engedményesnek ellenvethet, s pedig még akkor is, ha a fizetés idejekor az engedmény már a telekkönyvbe be is jegyeztetett, mert a telekkönyvi bejegyzés által a jogosult és adós közti személyes kifogások meg nem szüntettetnek, már pedig a ptk. 1395 §. szerint ily fizetést az adós az engedményes ellen hozhat föl, és ezen személyes jogviszony a telekkönyvi bejegyzés folytán el nem enyészik, és csak az egy harmadiknak személyéből származtatott kifogások nem érvényesithetők, a mint a 79 §-sában emlitett esetnél, azonban oly kifogások, mellyek a törvény erejénél fogva az adóst a jogosultnak személye ellen illetik, a telekkönyvi bejegyzés ellenére érvényesithetők.

81. §. Ugyanezen jogelvek az alzálogoknál is alkalmazandók, és az értesitésre nézve a ptk. 455 §-sa szinte a fennebbiek értelmében alkalmazandó, mely szerint az adós, mihelyt az alzálogról értesitetett, a hitelezőnek már nem fizethet, és ily fizetést, ha az értesités előtt de az alzálog elnyerése tehát a bejegyzési kérvény beadása után tön, az alzálogos hitelezőnek ellenvetheti. Ugyan a jó s roszhiszemüség elvei itten is alkalmazandók, mert a roszhiszemüséget a törvény nem pártolhatja, ha tehát valaki már kifizetett követelést tudva lefoglal, az alzálogjog érvénytelen leend.

82. §. A kitörlés elmulasztása az adós és az eredeti hitelező közti viszonyt sehogy sem érinti, és utóbbi azért, hogy a követelés ki nem töröltetett, a kifizetést ujjolag nem igényelheti, de kiterjed ezen viszony azokra is, a kik törvényleg a hitelezővel egy személynek tekintendők, tehát az örökösökre, mert ezek az örökhagyónak vagyoni személyiségét csak folytatják; de ide tartoznak az ajándékozottak is, a kiknek az engedményező elleni kifogások, tehát a fizetés is ellenvettethetik, mert hiszen ezeknek még az engedményező ellen sincsen viszkeresettük, a ki őket ily megszünt követelés átruházásával félrevezette (a ptk. 1397 §. szerint) hogy élhetnének keresettel az ellen, a ki kötelességének már eleget tön, a ki tehát világosan karositatnék, holott ők másnak kárával gazdagodnának (cum detrimento alterius neminem locupletari licet); de a ptk. 953 §-sa szerint a hitelező a sérelmes ajándék megsemmisitését is kérheti, mennél inkább tagadhatja meg olyannak teljesitését; a telekkönyvi intézet is csak az olyanokat, a kik bizva a telekkönyvekben járnak el, károsodások ellen védvén.

83. §. Itten még azon kérdés fordul elé, több engedmények, ugy engedmények és alzálogok közt mellyiket illeti az elsőbbség? — Mely kérdések megfejtésénél a fennebbi 23—25 §. alatt kifejtett elveket véljük alkalmazhatóknak, annál is inkább, miután a ptk. 445 §-sa által a tulajdonjog szerzésére vonatkozó rendeletek a többi telekkönyvi jogokra is kiterjesztettek, és az 1853 Majus 3-ki ügyrendtartás 118 §. az ugyanazon telekkönyvi jogra vonatkozó beadványokat egyideüleg beadottaknak jegyezteti be, és a telek. rend. 61 §. is emliti föl ezeket; miből következtethetjük, hogy a tulajdon szerzésére vonatkozó rendeletek itten is alkalmazandók.

84. §. A jelzálog tehát fennáll a követelés törléséig; azonban az adós csak a jelzálog erejéig van kötelezve, és személyes kötelezettsége megszünt, ha már fizetett; tehát ha a követelés ki nem kerül a zálogtárgyból, személyes kereset ellene nem indítható, mert ennek a fizetés megtörténtét ellen vethetné. De az adós ezen kivül minden a követelés valódisága iránti kifogásai is fölhozhatja, tehát az okirat valódisága, a pénz le nem olvasása végett, a mint fent (39 §.) már fölhoztuk, mely kifogások a ptk. 469 §-sa által ki nem záratnak, mert a nyilvánkönyvek a követelés valódiságáért nem kezeskednek. A ptk. 469 §-sa ezen kivül csak a már bekebelezett követelésnél alkalmazható, és előjegy-

zettnél alkalmazást nem szenved, melly ellen az adós harmadékok irányában minden törvényes kifogást fölhozhat, mert peressége a telekkönyvből kitünik.

85. §. Azon kérdés támad, vajjon az adós, a bekebelezett hitelezővel egyezkedhetik-e olykép, hogy egy már kifizetett de nem törült követelre ujjolag pénzt vesz föl azaz, hogy a már kifizetett pénzt megint visszaveszi, ugy hogy a hitelező a régi elsőbbséget megtartja; valamint följogositatik-e az adós, hogy a törlési nyugta helyett engedményt állittat ki magának, és ennek alapján a követelést másnak átengedi és pénzt szerez magának. Mi ezen kérdéseket igenlőknek véljük, mert a később bekebelezett hitelezők ez által rosszabb helyzetbe nem juthatnak, mint voltak bekebeleztetésők idejekor, és a telekkönyvek hitelével sehogysem ellenkezik ezen egyezkedés; csak egy esetben tiltatik, midőn a hitelező követelését elengedi az adósnak, mert ily esetben a követelés még akkor sem, ha az elállás ajándék alakjában történt, engedmény tárgyát nem képezi, és ennél fogva az engedmény bejegyzése is tilos (a ptk. toldalék 79 sz.); de épen ezen kivételes rendelet által minden egyéb esetek helybenhagyatnak, mellyek ettől annyiban külömböznek, hogy az adós egyéb vagyonából elégiti ki a hitelezőt, és épen az engedmény által ezen vagyon értéket megakarja szerezni; a későbbi hitelezők a törlést nem követelhetik, mert ez által nagyobb biztositékot követelnének; kivéve azon esetet, ha nagyobb biztositékra joguk van és időközben egy harmadik ezen követelre jóhiszemüleg jogokat nem szerzett.

86. §. Minthogy a bekebelezett követeléseknél egy harmadik irányában a lefizetést sem hozhatni föl, annál kevésbbé van az engedményező elleni ellenkövetelések beszámitásának helye; és a ptk. 1443 §-sa értelmében ilyen beszámitásnak csak akkor van helye, ha az ellenkövetelés a hitelkönyvbe bejegyeztetett, vagy ha az engedményesnek az engedményezéskor tudtára adatott, tehát ha rosz hiszemben forgott.

87. §. A szászországi törvény 463 §. igy szóll: Az előszámlált törlési okok alapján a zálogtulajdonos a jelzálog törlését kérheti a záloghitelező ellen. Ha a követelés törlése előtt harmadik személyek, a bejegyzés alapján jogokat szereztek, ezek ellen a törlési ok csak akkor érvényesithető, ha ez a jogszerzés idejekor előttök tudva volt, (lásd még a fennebbi 39 §. végén felhozott idézményt).

M) A jelzálog hatályai.

88 §. A zálogjog a zálogtárgynak értékére vonatkozik, miért is a hitelező a zálog értékesitését azaz elárvereztetését kérheti a ptk. 461 §. értelmében. Ezen törvénycikk szerint azt lehetne következtetni, hogy a hitelező nem fizetés esetére a zálogtárgyat tüstént elárvereztetheti, azonban a ptk. 461. 466 §§ az 1860 September 19-én kelt ministeri rendelet által értelmeztetvén, világosan kimondatott, hogy a jelzálogos hitelező követelét csak kereset utján érvényesitheti, és a hitelezőnek jogában áll azon keresetet vagy a személyes adós, vagy a zálogtulajdonos, vagy pedig mindkettő ellen intéznie, és a zálogtulajdonos ellen teljesitett fölmondás vagy beadott kereset a későbbi tulajdonos ellen csak annyiban bir jogérvényességgel, a mennyiben a telekkönyvben feljegyeztetett (lásd ezen rendeletet a függelékben). A zálogtulajdonos, a ki egyuttal nem személyes adós is, csak a jelzálog értéke erejéig marasztalható el, miért is ez az itéletben is kiteendő. Alzáloggal terhelt követelés beperesitéséhez az alzálogos hitelező beleegyezésének kimutatása nem szükséges; a legfőbb törvényszék 1858 julius 8-án 7278 sz. alatt (lásd Unger Gyüjt. 592 sz.) a követelésnek birói kézhezi lefizetésében marasztalta el az adósokat; mert a ptk. 455 §. csak a módot, mellyen az adós alzálogositás esetében tartozását leróhatja, határozza meg; s sehogysem tiltja a hitelezőnek, hogy az alzálogos hitelező beleegyezésének kimutatása nélkül a fizetést ne kérhesse az adóstól, midőn ezen szakasz szerint is az adós tartozásának birói kézhezi letételére köteleztetik ily esetben. Azon körülmény, hogy a keresetlevélben a fizetés ily modorban nem kéretett, az elmarasztalást nem gátolhatjá, minthogy a fizetés iránti kérelem a kevesebbet t. i. a birói kézhezi lefizetést is foglalja magában, s minthogy a ptk. 455 §. ily esetben ezt elő is szabja, ezt el is kellett rendelni.

89. §. De nem csak az elárvereztetést hanem a zárlatot és a jószág haszonbérbe adását is követelheti a hitelező, mert a mint fent (70 §.) láttuk, a bekebelezett hitelezőnek joga a zálogtárgy hasznaira is kiterjed, csakhogy ezen kérése is jogérvényes itéletet feltételez. Ezen zárlat a termésnél, ha maga a tulajdonos müvelte a földet, kiterjed a még elnem különitettre, s pedig még akkor is, ha a tulajdonos egyezkedés folytán másnak erre nézve jogokat ruházott volna át, tehát ha eladta vagy zálogul lekötötte

volna, mert a tulajdonos csak az elkülönitendők fölött rendelkezhetett. A haszonbérre nézve a még be nem szedettre terjed ki a zárlat, azonban az előre felvétel csak a ptk. 1102 §. korlátai közt hozathatik föl, ugy szinte a kamatfizetéseknél is a ptk. 997 §. szerint csak félévi előrefizetés tekintendő érvényes kamatfizetésnek, a további előre fizetés tőketörlesztésnek veendő, mellyet az adós az alzálogos hitelező jogai sértésével nem teljesithet.

90 §. Ha a vevő az eladási szerződésben a bekebelezett követelések fizetését magára vállalta annélkül, hogy a hitelezők beleegyeztek; kérdés vajjon a zálogtulajdonos ez által személyes adóssá válik-e, mely viszony az által is keletkezhetik, ha a bekebelezett követelések a vételárba beszámittatnak. A ptk. 1401 §. értelmében a teljes utalványozáshoz (Assignatio) a hitelezőnek beleegyezése is szükségeltetik, és az 1402 §. értelmében a tökéletlen utalványozás csak azok ellen érvényes, a kik egymásközt megegyesültek, és igy, a fennebbi esetben az uj tulajdonos személyes adóssá nem válnék a hitelező irányában, tehát mihelyt az ingatlant eladja, a hitelező ellene kereseti joggal nem birna, és csak a valóságos adós, ha elmarasztatnék, élhetne ellene viszkeresettel. A legfőbb törvényszék azonban kivételt tesz a végrehajtási árveréseknél, és 1858 april 27-én 3621 sz. alatt (lásd Unger 550) kimondta, hogy ollyan vevő, a ki a végrehajtási vétel alkalmával a telekkönyvileg biztositott kikötmény kizolgáltatását átvállalta, még az ingatlannak tovább adása után is személyes kereset alá vonható, minthogy ezen kötelezettséget világosan átvállalta, és ez által személyes adóssá vált.

Továbbá B. egy földet végrehajtási árverés utján megvett, mely neki biróilag átadatott, és melyet ő egy harmadiknak eladott; azonban ezen eladás után egy bekebelezett hitelező, ki követelével a kifizetendő vételárra utaltatott, B. ellen a fizetés iránt keresetet inditott, és a legfőbb törvényszék 1859 junius 14-én 6020 sz. alatt elmarasztotta: „mert a végrehajtási eladás a bekebelezett hitelezőkre nézve egyéb eladástól annyiban lényegesen külömbözik, minthogy az utóbbinál a vevő a hitelezőkkel személyes kötelezettségi viszonyba nem lép, holott a végrehajtási árverésnél a legtöbbet igérő a biróság által a vételárra utalt hitelezők kielégitésére nézve személyes kötelezettséget vállal át, mely kötelezettsége az ingatlannak eladása által az illető jogosult hitelezők beleegyezése nélkül meg nem szüntetik.“ (Unger Gyüjt. 806 sz.)

A Száz Országi törvény ezen kérdésre vonatkozólag a 432 §-ban következőleg rendelkezik:

Ha a vevő az eladó irányában valamely bekebelezett tartozást a vételárbai beszámitás fejében átvállal, vagy magát illyennek fizetésére minden közelebbi meghatározás nélkül kötelezi, akkor a jelzálogos hitelezőnek, mihelyt ez ezen egyezkedéshez hozzájárul, személyesen leköteleztetik; ezen kötelezés azonban megszünik, ha az ingatlant eladja, kivéve ha a hitelező az eladás előtt a személyes keresetet ellene a biróság előtt megindítá és ezen pert három hón tul nyugodni nem hagyta. A lejárt kamatokra nézre azonban a tulajtonosnak személyes kötelezettsége a fennebbi módon átvállalt követeléseknél az ingatlan eladása után is hatályban marad.

91. §. Az 1859 julius 18-ki ministeri rendelet által (birod. lap. 130, 131) bekebelezett követelések behajtására rövidleges és gyorsabb eljárás rendeltetett el, mely azonban az országbirói értekezlet által megszüntetett, és mostanában az általanos eljárási szabályok alkalmazandók.

IV. Fejezet: A Szolgalmak.

92. §. A Szolgalom azon dologbani jog, melynél fogva valamely dolognak tulajdonosa erre nézve bizonyos személy vagy telek javára, valamit türni vagy elmulasztani köteleztetik. Ha személy javára szolgál, személyes szolgalomnak; ha pedig telek javára, telki szolgalomnak nevezzük (Servitutes personarum seu praediorum). Telki szolgalmaknál szolgalmi és uralgó jószágot különböztetünk meg. A ptk. mind a telki, mind a személyes szolgalmakra nézve rendeli, hogy ugy mint más dologbani jogok ingatlanokra csak telekkönyvi bejegyzés által szerezhetők (ptk. 481 §.) s pedig miután a szolgalmi jószágot terheli, a bejegyzés ennek ivén eszközlendő, az uralgó jószág ivén eszközlött bejegyzés nem elégséges, és ennek alapján a szolgalom elismerésére keresetet nem indithatni, a mint ezt a legfőbb törv. szék 1855 sept. 12-én 9169 sz. alatt (Unger Gyüjt. 134) kimondta.

A Száz törvény szerint a telki szolgalmak telekkönyvi bejegyzést nem szükségelnek, bizonyosan azért, mert az ilyen szol-

galmak amugyis nyilván gyakoroltatnak, s minden jövő tulajdonos előtt feltünnek, ugy hogy ezen terheltetés csekély figyelemmel is már észrevehető és a jóhiszemüség az uj tulajdonos mellett nem hozható föl, a mint ezt minálunk is észrevesztük, hogy a perekben a szolgalom mellett itélnek a biróságok, ámbár a telekkönyvben bejegyezve nincsen, és gyakorlatilag véve ezen szolgalmak különösen honunkban ugyszólva soha sem jegyeztetnek be, a Sopronmegyei telekkönyvben csak egy esetről van tumodásunk.

92 §. A szolgalmijog harmincz illetőleg negyven évi természeti birtoklás által elbirtokolható, azonban a ptk. 1500 §. azt rendeli, hogy ily elbirtoklás annak irányában, a ki a telekkönyvi bejegyzés folytán jogokat szerez, nem árthat. Azonban a legfőbb törvényszék ezen törvénycikket mely igy szóll:

„De az elbirtoklas vagy elévülés által szerzett jog annak, a ki a nyilvánkönyvekhez biztában, valamely dolgot vagy jogot még annak bekebelezése előtt szerzett meg, karára nem válhatik," következő módon értelmezi. „A ptk. tartalma mutatja, hogy a törvényhozó a szerkesztésnél nagy oeconomiával járt el, és jelentéktelen haszontalan tételek s szavak beszövésétől óvakodott, ugy hogy az értelmezésnél is minden beleszórt szónak és tételnek jelentékénységet, értelmet kell tulajdonitanunk. Az 1500. §. nem mondja, hogy az elbirtoklás s elévülés általánosan mindenkinek, a ki ennek bejegyzése előtt jogokat szerzett, nem árt, hanem azon szavak a nyilván könyvekhez biztában nyilván feltételezik, hogy a dolog s jognak szerzése csak is a nyilvánkönyvekhez biztában történt, s ez azon feltétel, mely alatt egyedül az elbirtoklás által szerzett szolgalom a szolgalmi telek uj szerzőjének nem árthat. Ezen feltétel pedig akkor nyilván hiányzik, ha a szerző szemle által meggyőződött vagy pedig könnyen meggyőződhetett volna, hogy a szolgalom tettleg gyakoroltatik. Ily esetben a szolgalmi jószág uj szerzője a nyilvan könyvek által már félre nem vezettethetik, s a nyilvánkönyvekbeni bizalom egyedül már semmi esetre sem hitethette el vele, hogy egy tettleg s láthatólag gyakorolt szolgalom nem áll fenn. Különben ezen beleszőtt szavak értelem nélküliek lennének, sőt ezen szavak elhelyeztetéséből valamint a törvénykönyvben a birtokra nézvest kimondott védelemből ugy a törvény több rendelkezéseiből kitünik, hogy a törvényhozó ezen szavakkal épen a fenebbi feltételt akarta megállapitani. Ezen cikken kivül a tör-

vény a telekkönyv mellett telekkönyvenkivüli tudomásra tekintetet vesz a 468, 527, 1443 §-sokban. De ha ezen szavaknak mi értelmet sem tulajdonitanánk, sok következetlenség foglalna helyt, igy a kinek épülete a szomszéd épületen nyugszik, ha ezen szolgalom bejegyezve nincsen, a szomszéd az épület lerontását kérhetné, holott a 342 §. ezt tiltja; továbbá következnék, ha valamely teleknek egy része természetben kihasittatott, az uj szerző ezen elhasitott résznek átadását is kérhetné, ha bejegyzés nem történt, mi által világos roszhiszemüség pártoltatnék. De ily értelmezés által a 30 és 40 évi elbirtoklás telekkönyvi javaknál soha alkalmazást nem szenvedne, mert ha az elbirtoklást minden uj szerző ellen ujonnan kellene megkezdeni, az soha végét nem érné, miután tapasztalás szerint csak ritkán marad a birtok egy embernél 30 vagy 40 évig, és igy az elbirtoklást soha sem lehetne bevégezni, miért is kétségen tul van, hogy az 1500 §. oda értelmezendő: miszerint a megkezdett elbirtoklás az ellen is folytathatik, a ki a szolgalomnak tettleges gyakorlatáról szemle által meggyőződött vagy kellő figyelem mellett meggyőződhetett volna, s hogy ez a szolgalmi jószág ilyen szerzője ellen is érvényes, ha mindjárt a szerzés idejekor az elbirtoklás még be nem jegyeztetett.“

Mely elvek következő esetekben alkalmaztattak:

Első eset: R. Terezia 1849 évben attyától egy házat vett át a kerttel együtt, ezen kerten át a szomszéd ház birtokosa a gyalogösvény jogát gyakorolta, azonban R. Tereziának férje a szomszédot eltiltotta, mire ez birtokháboritás utján visszahelyeztetett. Ennek folytán R. Terezia a szolgalom megszüntetése iránt rendes pert inditott s pedig különösen a végből, mert az átadás idejekor a szolgalom még beiktatva nem volt. Miután azonban alperes begyőzé, hogy ezen szolgalom már 30 éven tul gyakoroltatott, s minthogy felperes mint az átadónak leánya ezen szolgalomnak gyakorlatát nyilván tudta, és az átvételnél minden az ingatlannal összekötött terheket is átvett, a ptk. 1500 §. rendeletére nem hivatkozhatik, miért is keresete a legfőbb törvszék által 1853 Sept. 2-án 7495 sz. alatt elutasittatott. (Peitler Gyüjt. 310.)

Második eset: Valaki szomszédja kertjén keresztül szekérut jogot birt, mi által a kert kétfelé hasittatott és mindkét részlet be is volt keritve, a kertnek uj szerzője az utat mindkét felől elárkolta és a szolgalmi jog gyakorlatát akadályozta; azonban az ez iránt lefolyt perben, minthogy a jogosult kimutatta, hogy a ptk. 1477 §. értelmében a szolgalmat már elbirtokolta, és az uj

szerzőnek ezen szolgalom gyakorlatáról tudomása is volt, ámbár ez a telekkönyvbe be nem jegyeztetett, a legfőbb törvényszék azt 1851 Okt. 18-án 8983 sz. alatt szinte megitélte (Peitler Gyüjt. 309 sz.).

Harmadik eset: Valaki a szomszéd ház alatti pinczét 30 éven tul oly módon használta, hogy saját házából lépcső vezetett le a pinczébe. A szomszéd háznak uj tulajdonosai azért, minthogy a tulajdonjog bekebeleztetése idejekor ezen szolgalom bejegyezve nem volt, és a pincze az általok megvett háznak járulékát képezi, a szolgalom megszüntetése iránt pert inditottak; azonban a legfőbb törvényszék 1856 August 5-én 5004 szám alatt (Unger Gyüjt. 213) felpereseket elutasitotta; mert a szolgalom a 30 évet meghaladó birtok által már elbirtokoltatott és a szakértők által begyőzetett, hogy ezen pincze a szolgalomra jogosult házával egy folyosó és lépcső által összeköttetésben áll, mi mindenki előtt észrevehető, és kellő figyelem mellett a vevők előtt is észrevétethetett, minek folytán nem hozhatják föl, hogy a házat csak a nyilvánkönyvekhezi biztában vették meg, és a telekkönyv által félrevezettettek, miért is igényük alapjául a ptk. 1500 §-sát felnemhozhatják, és ez elutasitandó vala, miután alperes mellett valódi és jóhiszemü birtoklás begyőzetett.

93. §. Ha a gyakorlott szolgalom jogérvényes jogcimen alapszik, a jogosult ennek begyőzése által szinte védheti magát, ha mindjárt a telekkönyvbe bejegyezve nincsen, és 30 évi birtoklást nem mutathat ki; azonban föltételeztik, hogy az uj szerzőnek a szolgalom gyakorlatáról tudomása volt, vagy szemle által könnyen meggyőződhetett volna. Ezekből latjuk, hogy az osztrák ptk. szerint is a telki szolgalmaknál a telekkönyvi bejegyzés mulhatlanul nem szükséges, és ezeknél a nyilvántartás annyira nem szükségeltetik; minthogy annak, a kinek irányában érvényes, könnyen feltünnek. Azonban kellemetlen perek elkerülése végett a bejegyzés még is biztosabb. De ha a 481 §. szigoruan alkalmaztatnék, és ha a be nem jegyzett szolgalmak megszüntetését lehetne kérni, akkor sok esetben a birtokosok tulajdonukkal alig rendelkezhetnének, mint különösen a hegyi népeknél Stayerban s felső Ausztriában nincs gazdaság, hol egyik a másiknak földjén keresztül ne járna, annélkül hogy ezen szolgalmak bejegyezve lennének, és ha ezen átjárás eltiltatnék, legfeljebb léghajón jöhetnének ki lakhelyeikből. Miért is a ptk. 1500 §. a 481 §. szigorát enyhiti, de a jogelvekkel is megegyezik, miszerint mindegyik szabadságát addig korlátolni köteles hogy a többieké is fennáll-

hasson. A Szászországi törvény e szerint csak a szükségességnek felelt meg, midőn ezen telki szolgalmak bejegyzését nem kivánja. Azonban követeli már ezen bejegyzést a személyes szolgalmaknál, melyek közzé tartoznak: valamely dolog szükséges használata (usus) a haszonélvezet (usus fructus) és a lakás (habitatio).

94. §. A szolgalmak iránti keresetek kétfélék: a szolgalom elismerésére inditja az általa jogosult a szolgalmi jószág birtokosa ellen, a ki őt ezen jog gyakorlatában akadályozza, ez az ugynevezett actio confessoria; a másik a szolgalmi jószág tulajdonosa által indittatik és a tulajdonnak szabadságát kéri (vindicatio libertatis) és ez az actio negatoria. Az utólsónál a törvény azt kivánja, hogy a szolgalomnak az ő dolgábani bitorlását tartozik begyőzni (ptk. 523 §). E szerint nem elégséges, hogy a tulajdonos begyőzze, miszerint a tulajdonjog őt illeti, hogy ennek korlátlansaga és szabadsága véleményeztetik; hanem megkivántatik, miszerint a szolgalom bitorlását bemutassa, mert a szolgalomra jogosult szinte birtokban van, és a ptk. 323 §. szerint érvényes jogcim jogszerü vélelme mellette áll, ő ennek kimutatására fölnemhivathatik, és a 324 §. értelmében ezen felhivásnak még akkor sincs helye, ha ezen birtok más jogvélelmekkel p. o. a tulajdon szabadságával össze nem fér, miért is be kell győznie, hogy a szolgalom jogcim nélkül kezdődött, mert máskép a ptk. 323, 324, 329, 339, 346 §§. mellyek a birtokot védik, hatály nélküliek volnának, és a tulajdonos által inditott kereset (actio negatoria) nem más mint elpalástolt fölhivási kereset lenne. Ily értelemben itélt a Grätzi főtörvényszék 1851 évben következő esetben: Egy helységnek házbirtokosai egy düllőben réteket birtak oly módon, hogy már ősi szokás szerint a szomszéd helység lakói az évnek bizonyos idején át nyáran és őszkor legeltetési jogot gyakoroltak, és a rét tulajdonosai csak Urban és Margitnapjai közt használhatták. Egyik réttulajdonos rétjét bekeritette és szántófölddé átváltoztatta, azonban birtokháboritási per utján a legeltetési jogosultak visszahelyeztettek. Mire a réttulajdonos a tulajdon szabadsága iránt inditott pert, fölhozván, hogy ő ellene a legeltetési jog még 30 évig nem biratott, hogy a szolgalom telekkönyvbe bejegyezve nincsen, s hogy ő korlátlan tulajdonosnak jegyeztetett be. Az első s második biróság elutasitotta a keresetet a fennebbi okoknál fogva, különösen még megjegyezvén, hogy ezen szó bitorlás tilos használatot, jogellenes cselekvényt feltételez, millyennek a birtok addig nem

tekinthető, mig jogszerütlensége be nem győzetett, az az mig be nem mutattatott, hogy alperesnek jogcime érvénytelen vagy hogy a birtokszerzés lehetetlen volt, avagy hogy a birtokjog megszünt; egyébként felperes előtt alperesnek már régi idők óta gyakorolt legeltetési joga tudva volt, és e végett a ptk. 1500 §-ra sem hivatkozhatik. (Peitler Gyüjt. 306 sz.); ugyanezen elveket mondta ki a legfőbb törvényszék 1854 Dec. 30-án 13109 szám alatt (Unger Gyüjt. 971 sz.), hol a vizlefolyási szolgalomban védetett valaki, ámbár a telekkönyvben bejegyezve nem volt, mert a jogosult mellett érvényes jogcim vélelme áll, mely puszta tagadás által le nem rontatik, és felperes a viz folyását észrevehette. — Egy másik esetben 1857 Dec. 24 én 12924 szám alatt (Unger Gyüjt. 1044 sz.) pedig a szolgalom megszüntetett: mert begyőzetett felperesleg, hogy alperes csak két évig használta a gyalogösvény szolgalmát és ez sem 30 évi elévülést illetőleg elbirtoklást fel nem hozhat, sem pedig azt hogy a szolgalmat a ptk. 313 §-sában előirt módon birtokban vette, be nem győzte, miért is a szolgalom birtokosának nem tekinthető és a 323 §. jogvélelme mellette nem áll; s miután jogcimet sem mutatott ki, a szolgalom bitorlottnak tekintendő.

Ide vonatkozó jogeset a tek. királyi itélő Táblánál is előfordult: Tóth Imre nejevél Tóth Jósef házában lakást birt, utóbbi föllép ellenök azon keressettel, hogy telekkönyvileg a házra ezen szolgalom be nem jegyeztetett és a felmutatott 1847 Martius 9-én kelt szerződés szerint a telket alperesektől ezen teher nélkül szerezte meg, és minthogy a házból kimenni nem akarnak, kéri őket kihelyeztetni. Alperesek egy 1847 Martius 28-án kelt de alá nem irt egyességet mutatnak föl, mely szerint a telek felperesnek 2214 váltó ftért zálogba adatott azon föltétellel, hogy az összeg visszafizetése esetére a telket alperesek visszakapják; különben felperes még 786 váltó ftot ráfizet és ezen kivül alpereseknek a házban holtiglani lakást köteles adni, a telek pedig ő neki megmarad, felperes ezen egyesség valódiságát tagadta. A királyi Tábla Dec. 22-én 6563 szám alatt a keresetnek helyt adott és a kihelyezést elrendelte: mert a telekkönyvi kivonat és a szerződés által felperesnek a házban mint tulajdonábani rendelkezhetősége igazolva van; ellenben pedig az alpereseknek a minden aláirás s erő nélküli egyességen alapuló a kérdéses házbani lakhatási joguk, miután ez különben is telekkönyvezve nincsen, tekintetbe nem vétethetik.

94. §. Végtül tekintsük a szolgalmak hatályossagát a szolgalmi jószág végrehajtási elárvereztetése és csőd esetében. Miután a szolgalom dologbani jog, és mindenki ellen érvényesithető, s a törvényben sehol kimondva nincsen, miszerint a szolgalmi jószágnak végrehajtási elárvereztetése vagy a csőd által megszüntetik, az mindkét esetben érintetlen is marad, azonban ez csak annyiban áll, a mennyiben harmadik személyek erősebb joggal nem birnak, mert a telek. rend. 53 §. értelmében a tulajdon oly korlátolásai, melyek a tulajdoni lapra a korábban bekönyvezett hitelezők beleegyezése nélkül jegyeztettek be, ezen hitelezők jogait nem akadályozhatják arra nézve, hogy ők a nékiek elzálogitott telekkönyvi jószágtestet a tulajdon ezen korlátolásaira való tekintet nélkül végrehajtás alá vehessék, mely rendelet a szolgalmakra is kiterjesztendő, mert ezek is a tulajdonjog korlátolásai közzé számitandók, ámbár a teherlapra jegyeztetnek be. Azonban magában értetik, hogy ezen joggal a hitelezők a szolgalmaknál csak annyiban élhetnek, a mennyiben veszélyeztetnének, hogy ezen teherrel követelésök ki nem elégittetik, miért is ha ily veszély nem forog fenn, és a szolgalmi jószág ezen teherrel is annyiért adathatnék el, hogy az előtte bekebelezett hitelezők kielégitést nyerhetnek, a szolgalomnak megszüntetése szükségtelen; miért is a becsünél az ingatlan és a szolgalom becsértéke elkülönitve kinyomozandó, és azon esetre, ha a szolgalom megszüntetik, a kártalanitás a bejegyzés elsőbbségével kielégitendő. Épen azon oknál fogva, hogy későbbi bejegyzések által az előbb bejegyzett hitelezők jogai nem csorbittathatnak, és hogy a bekebelezett hitelezőnek joga a jószág minden hasznaira is kiterjed, egy későbben bekebelezett haszon élvezeti szolgalom ezen előbb bekebelezett hitelező irányában csak is az elkülönitendő termésre és haszonra terjed ki, és a hitelező a jószág hasznainak lezárolása által ezen szolgalom gyakorlatát felfüggesztheti, és a hasznokból nem csak kamatai de tőkéje törlesztését is eszközölheti, a lezárolási év termése a hitelező és haszonélvező közt a ptk. 519 §. szerint osztatván föl, mely szerint a termés a hitelezőnek esik, azonban a haszonélvezőnek jóhiszemü birtokoskép az azokra forditott költségek megtéritendők, egyéb haszonvételeknél pedig a 457 §. szerint a beszedés határozna ugy mint a tulajdonosnál. A be nem jegyzett telki szolgalmakra nézve a fennebbi elvek mind a bekebelezett hitelezők, mind a végrehajtási vevő ellen alkalmazhatók, miután a hitelezők

a jószágnak a tulajdonos szabad tulajdonához tartozó részére nyernek jogot, és ily terhek szembetünnek, miért is ha az árverési feltételek közt föl sem emlittetnek, már azon általanós kifejezés alatt, hogy a vevő a jószágon fekvő terheket viselni tartozik, értetnek. A Szászországi törvény a végrehajtási árverésekre nézve nagyon célszerü eljárást állapit meg az 519, 528 §§. szerint, ugyanis megengedi, hogy a biróság az árverést kétszeres ajánlatokkal elrendelje, tudniillik a szolgalom terhével és annélkül, ha kitünik, miszerint a régiebb jelzálogos hitelezők ezen terheknek a vevőre utalása által karositatnak, akkor a telek ezen terhek nélkül leütendő, különben pedig az árverés ezen terhekkel folytatandó. A legfőbb törvényszék egy esetben, melyben az első biróság egy a haszonélvezet szolgalmával terhelt földnek elárverez tesét ezen teher nélkül rendelte el, 1859 Febr. 9-én 1307 szám alatt az e. b. végzést megváltoztatta, és az árverési feltételek fölött a haszonélvezőnek meghallgatását rendelte el, mert a kérdéses föld csak a tulajdonjognak bekebelezett korlátolásával adathatik el, és az első helyen bekebelezett haszonélvező, meghallgatása és beleegyezése nélkül, a vételárra nem utaltathatik. (Lásd Unger Gyüjt. 728 szám.)

95. §. Vajjon csődeseteknél ezen szolgalmi jogok bejelentendők és osztályozandók e? — Erre nézve tekintetbe kell venni, hogy a szolgalom a zálogjogtól annyiban külömbözik, a mennyiben a szolgalmi jogosult a szolgalmi jószág egy részét a maga hasznára forditja p. o. a kerten átmegy, a kutból vizet hord, a viz idegen földre lefolyik, valamely lakást használ s. a t. és pedig használja azon joggal mint a tulajdonos s tulajdonostárs, holott a hitelező csak a vételárból követelheti kielégitését és használata ugy birtokjoga nincsen. A szolgalmi jogosult e szerint ugy mint a tulajdonos a dolgot használja, és szorosan véve bizonyos tekintetben korlátolt tulajdonostársnak tekinthető, s minthogy az e tekintetben értelmezésül még alkalmazható ideiglenes csődrendtartás 107 §-sa értelmében ily bekebelezett tulajdonostársi jogok bejelentést nem igényelnek, a bejelentés a bejegyzett szolgalmakra nézve is szükségtelen, be nem jegyzettek pedig igény keresetek alakjában jelentendők be, melyek osztalyozás alá nem kerülnek. Azonban azon esetben, midőn az előbb bekebelezett hitelezők a fennebbiek szerint a tehernélküli eladást követelhetik, és a szolgalmi jogosult csak kártalanitást kérhet, ezen kártalanitási követel bejelentés és osztályozás alá esik. — Végtül a fennebb

emlitett szembeötlő telki szolgalmak bejelentése is szükségtelen és fölöslegesnek tünik ki, miután ezek nélkül az eladás ugysem rendelhető el, és a jogosult minden tulajdonos, tehát a csődtömeg ellen is érvényesitheti.

V. Fejezet: A Telki terhek, kikötmények és életjáradékok.

96. §. Egy fekvőség, a mennyiben a törvény nem tiltja, oly módon terheltethetik, hogy mindenkori tulajdonosa egy más ingatlan tulajdonosának vagy pedig meghatározott személynek valamit kiszolgáltasson vagy annak javára valamit tegyen. Ezen terhek telki terheknek (Reallasten) neveztetnek, és a szolgalmaktól annyiban külömböznek, hogy ezeknél a kötelezett csak valamit türni illetőleg valamit abba hagyni köteleztetik. Ezen telki terhek közzé számithatjuk a hübéres időkből átöröklött, az irtás hegyvámos, dézmás földektől ugy a curialistáktól járó szolgálmányokat, mellyek nálunk az 1853 april 18-ki ministeri rendelet 27 §. g szerint a telekkönyv tárgyát nem képezik, s minthogy a földnek ezen minősége telekkönyben kitétetett, minden utóbbi birtokos ezen terheket átvállalja, s minden későbben bejegyzett hitelező ellen elöjoggol birnak, ámbátor a szolgálmányok minősége és mennyisége a telekkönyvben bejegyezve nincsen; csak hogy a földnek ezen minősége kitéve legyen, mert ha szabadföldnek volna bejegyezve, egy harmadik jóhiszemü szerző ellen ezen jogok már nem érvényesittethetnének.

97 §. Az átadásoknál fenntartatni szokott kikötmények és évi járadékok, melyek törvényleg megengedvék, dologbani jogokká csak a telekkönyvi bejegyzés által válhatnak, minthogy ezekre nézve a törvény kivételt nem szabott, és a telek. rendtartás 66. §-sa szerint ezek nem mint zálogjogok, hanem mint önálló dologbani jogok jegyeztetnek be, s a mennyiben pénzöszszeggel ki nem szolgáltatandók, hanem természetben, a pénzbeni fölszámitás vagy egy bizonyos pénzösszegnek a netaláni kárpótlás biztositásaképi meghatározása nem kivántatik meg; habár ezen jogok és terhek bejegyzése által egyuttal a netaláni kárpótlásérti zálogjog is biztosittatik. Végrehajtásoknál ily kikötmények és jaradékok mindég tőkésitentők, mely tőke a vevőre

utaltatik akkép, hogy a jogosult elhaltáig és választása szerint a kamatokat fizesse, vagy a kikötményt természetben kiszolgáltassa, elhaltával pedig a bejegyzett hitelezők a tőkét kielégitésökre forditják. Igy határozott a legfőbb törvényszék 1857 majus 6-án 4340 sz. alatt (lásd Unger 341), a hol az első biróság a kikötményt megbecsültette, tőkésitette és ezen tőkét az elárverezett jószágra első helyen bekebeleztette; a vevő köteleztetvén, az 5% kamatok helyett a kikötménynek természetbeni kiszolgáltatására, mely végzést a legfőbb törvényszék megerősitett; ebből egyuttal azt is következtethetjük, hogy a kikötmény mindég illy módon tökésitendő, minthogy a jogosult elhalta bizonytalan, és ily bizonytalanság által vagy a vevő vagy pedig a hitelezők károsittathatnak, és a vevő a tehernek nagyságát bizton meg nem birálhatja, holott a tőkésitésnél ezen terhet, és a fizetendő vételárt határozottan kiszámithatja; de ezen modort legcélszerübbnek is véljük, az árverési feltételeknél a legszabatosabb határozottság szükségeltetvén; e végett a jogosultnak a kikötmény természetbeni kiszolgáltatásáról még nem kell lemondania, a mint a fennebbi esetben látjuk.

98. §. Ezen kikötmények és járadékok különösen a falusi népnél nagyon divatoznak, holott a ptk. felőlök közelebbi szabályzatokat nem foglal magában, és a jogi életben épen e tekintetben nagyon kényes kérdések fordulnak elő. Igy kérdés támadt, vajjon osztható e a kikötmény? — Egy férj telkét két fiának hagyta azzal, hogy nagykoruságuk elértéig az özvegy haszonélvezze, ezután pedig mindketten meghatározott kikötményt kötelesek neki kiszolgáltatni; az egyik fiu nagykoruságát elérvén, a teleknek őt illető felét átvette, és az özvegy ennek folytán a kikötmény felét kérte tőle, azonban ő megtagadta azon okból, mivel a kikötmény csak mindkét fiu nagykoruságával jár neki; a legfőbb törvényszék 1856 martius 28-án 2526 sz. alatt (lásd Unger 177) kimondta, hogy ugy a mint a haszonélvezet elosztatott, a kikötmény is elosztható, és az által hogy az őt illető félhaszonélvezetet átvette a kikötmény felének kiszolgáltatására és köteleztetett. — További kérdés támad, vajjon a két házastárs elhaltáig fenntartott kikötmény egynek elhaltával felezendő-e? A legfőbb törvényszék 1857 novemb. 25-én 12176 sz. alatt (lásd Unger 479) a hátrahagyott házastársnak egészben itélte meg, mert ezen kikötmény a vételárnak egy részét képezi, és innen következik, hogy a kikötmény, mely mindkét há-

zastárs elhaltáig leköttetett, egyik házastárs elhaltával is egészben kiszolgáltatandó, miután a szerződésben leszállitott mennyiségbeni kiadása világosan ki nem köttetett s a vevők csak nem tehették föl, hogy mindkét házastárs egyszerre meghaljon; s midőn mindkettőjök elhaltáig köteleztetett a kikötmény, a feltétel, mely alatt megszünik, egészen csak is a második házastársnak elhaltával áll be. Ezen jogviszonyokat a Szászországi törvény az 515—519 és 1157—1172 §-sokban szabatosan szabályozza.

99 §. Vajjon ily holtiglani kikötmény és életjáradéki jog a telekkönyvből a halotti levél alapján kitörölhető e? Minthogy az örökhagyó után ily már lejárt járadékok fizetettlenek lehetnek, mellyek az örökösökre átszállanak, s a jogosult halála folytán meg nem szünnek, de a ptk. 1480 §. értelmében csak három év alatt évülnek el, melly elévülés félbe is szakittathatott; nézetünk szerint a törlés egyedül a halotti levél alapján el nem rendelhető, hanem még annak begyőzése, hogy hátralékok nincsenek, szükségeltetik, kivéve ha a körülmények ollyanok, hogy ily hátralékokról szó sem lehet p. o. ha a kötelezett egyuttal egyedüli örökös.

VI. Fejezet: Az átvételi jog.

100 §. A telekkönyv főcéljainak egyike minden esetre, hogy a jogok jövőbeni érvényesitése biztositassék, mely biztositás különösen ollyanoknál szükségeltetik, melyek még csak jövőben járnak le, vagy lépnek hatályba, minthogy a kötelezettnek viszonyai időközben annyira változhatnak, hogy ily jogok érvényesitése lehetlenné válik. Ezen biztositást szükséglő jogok közzé kitünőleg számitható az átvételi jog, melynél fogva valaki viszteherrel vagy annélkül jószágát halála esetére másnak leköti vagy átadja. Ezen átvételi jog fölött, minthogy a telekkönyvi gyakorlatban naponta elébordul, eddigelé felőle határozott vélemények hiányoznak, megkisértjük nézeteinket fejtegetni.

Mindenek előtt szükséges, hogy ezen jognak fogalmát, lényegét és azon helyet, melyet a jogrendszerben elfoglal, megállapitsuk; mert az átvételi jog a személyes jogok közzé tartozik, mely a

ptk. által sehol sem emlittetik, és miután a személyes jogok közül csak azok, melyekre nézve a törvény azt világosan kimondja, nyerhetik a dologbani jog minőségét, s minthogy ily rendelet ezen jogra nézve sehol sem fordul elé, első tekintetre ennek telekkönyvi bejegyezhetését tagadnunk kellene, sőt az ugynevezett adásvevési jogra nézve (Kaufrecht), mely szinte csak egy neme ezen átvételi jognak, a telek. rend. 63 §. rendeli, hogy mint ilyen be nem jegyezhető, miáltal a kérdés megoldása bonyolultabbá vált.

101 §. Ha közelebbről tekintjük ezen jogot, azt találjuk, *a)* hogy az átadó ezen jognál fogva másnak valamely jószágra tulajdonjogot igér vagy enged át; *b)* az átadónak elhalta esetére és pedig *c)* viszteher mellett vagy annélkül. Az átvételi jog tehát jogilag véve nem más mint az átadó halála esetére bizonyos jószágra átengedett vagy biztositott tulajdonjog, s pedig ha viszteherrel: adásvevés, csere s. a. t.; viszteher nélkül pedig: halálesetrei ajándék.

Törvényleg a felek minden szerződésnél feltételeket és időket szabhatnak ki, s pedig mind a jog megkezdésére, mind annak elenyésztére vonatkozólag; pedig a fenebbi átvételi jog által a tulajdonjog érvényesitése ily mellékrendelkezések által tekintettel a ptk. 705 §-sára bizonyos időre csak elhallasztatik, ugy hogy ily szerződés érvényessége fölött a ptk. (902—904 §§.) szerint mi kétség sem lehet. De az ily megszoritás mellett szerzett tulajdonjog a telekkönyvi bejegyzés tárgyát is képezheti, mert a telek. rend. 52 §. d. alatt világosan kimondja, hogy a tulajdonilapra minden nyilvánkönyvi bejegyzés alá került föltételek vagy korlátolások, melyek a tulajdonos tulajdonjogát illetik s. a. t. bejegyzendők, — még világosabban rendelkezik a 131 §. „Ha valamely jog szerzése, tartama, vagy elenyészte valamely főntartástól, időponttól s. a. t. függ, ez a bejegyzésben világosan kifejezendő“ — ugy hogy nézetünk ez által teljesen igazoltatik; de igazoltatik egy legfőbb törvényszéki határozat által is: ugyanis Höttinger János 1848 febr. 8-án egy téritvénynek cimzett iratban kijelenti, hogy $^2/_8$ telkes háza legidősb fiának Höttinger Mártonnak 450 vft. becsárért az ő és nejének halála után megmaradjon, s a többi testvérek ne legyenek följogositva, ezen házat magasb árral megbecsültetni. Höttinger Márton ezen az édesattya és testvérei által aláirt okirat alapján a tulajdonjog előjegyzését kérte, mely kérését a Soproni telekkönyvi tanács 1860 martius 28-án 1827 sz. alatt, a Soproni volt főtörvényszék

1860 majus 15-én 3488 sz. alatt elutasitották; azonban a legfőbb törvényszék 1860 augustus 21-én 9871 sz. alatt a tulajdonjog előjegyzését elrendelte: „mert Höttinger János ezen okiratban a telekről világosan olykép rendelkezett, miszerint ez a szülők halála után 450 vft becsárért Höttinger Mártonnak megmaradjon, mely okmány ennek testvérei által is aláiratott, miért is a telek. rend. 63, 68 §§. értelmében Höttinger Márton a tulajdonjog előjegyzését kérheti."

De a ptk. ily feltételes jogok beiktatásáról emlitést is tesz; igy az 1236 §-sában, mely szerint a házastárs, ha a közösség iránti joga a nyilvánkönyvbe a másik házastársnak ingatlanára bejegyeztetik, ezen bejegyzés által a jószág állaga felére oly dologbani jogot nyer, melynél fogva egyik házastárs ezen feleiészről nem rendelkezhetik, de a bekebelezés által a házasság alatti haszonvételekre igényt nem nyer, a házastárs halála után az életben maradt felet a maga részének szabad tulajdoua azonnal illeti, továbbá a ptk. 1256 §-sa szerint, ha egyik házastárs a másiknak valamely ingatlan jószágnak haszonélvezetét, a tulélés esetére átengedi és ez az átengedőnek beleegyezésével a nyilvánkönyvekbe bekebeleztetik, akkor az ezen jószágra nézve többé rövidséget nem szenvedhet. Továbbá a ptk. 956 §. szerint a halál esetérei ajándékozás, ha a megajándékozott azt elfogadta, az ajándékozó annak visszavonhatásáról világosan lemondott, és róla a megajándékozottnak irásbeli okmány kézbesittetett, — szerződésnek tekintendő; a ptk. 1230 §-sa szerint pedig a vőlegény vagy egy harmadik által a menyasszonynak lekötött hitbérre nézve a feleséget, ha férjét tuléli, külön egyezkedés nélkül a szabad tulajdon illeti; és a magyar jog szerint is a férj által lekötött hitbér ugy a nő által lekötött viszonhitbér a tulélő hitestársnak jár; mind ezen esetekben a jogosultak a másik félnek halála esetére szerződéses jogokat nyernek, melyek beleegyezésök nélkül nem csorbittathatnak, s melyek ha ingatlanokra vonatkoznak, telekkönyvileg is biztosittathatnak, minthogy a telekkönyvek célja: az ingatlanokra vonatkozó jogok nyilvántartása és biztositása, — és minthogy különben a jogosultak jogaikban könnyen megröviditTethetnének.

102. §. Azonban a telek. rend. 63. §. rendelkezése sem mond ellen ezen nézetünknek, sőt inkább pártolja ezt, mert ez csak az ellen tiltakozik, hogy az ugy nevezett adásvevési jog, mint ilyen személyes jog be ne jegyeztessék, azonban mint tu-

lajdonjog, ha a törvényes föltételek megvannak, igenis bejegyezhető. Az adásvevési szerződés t. i. két oldalról alapit kötelezettségeket, és a ptk. 1052 §. szerint mindegyik a teljesitést csak ugy kérheti, ha maga részéről kötelezettségeinek eleget tett vagy eleget tenni kész, és a ptk. 1062 §. szerint a vevő a dolognak átadására csak a vételár lefizetése mellett köteleztetik; ha a vevőnek az adásvevési jognak bejegyzése megengedtetnék, ez csak mint tulajdonjog jegyeztethetnék be, azonban a tulajdonjognak bekebelezését azért nem engedhetni meg, mert az eladó vételár követelével veszélyeztethetnék, ha az átirt ingatlanra a vevőnek egyéb hitelezői magokat bekebeleztetnék, miért is szorosan véve a tulajdonjog előjegyzésének sem lenne helye, azonban miután a vevő a tulajdon átadására feltételes jogot nyert, és az eladó az ingatlant másnak ujjolag eladhatná, a vevő biztositásául az országbirói ért I. 149 §. rendelé: „hogy a puszta adásvevési jog nem szolgálhat ugyan sem bekebelezés sem előjegyzés tárgyául, mindazonáltal a vevő oly szerződés alapján, a melyben a tulajdoni jog részére leendő átruházása a föltételek teljesitésétől van felfüggesztve, a tulajdoni jogot ön javára előjegyezheti," és pedig minden különbség nélkül, a felfüggesztés akár szerződésileg világosan köttetett ki, akár pedig már a törvény rendeli azt el, a mint a ptk. előbb idézett 1052, 1062 §§-sai. Annyi azonban mind a telek. rend. 63 §. mind az országb. ért. ezen rendeletéből kitünik, hogy az átvételi jognak tulajdonjogképi bejegyzését sehogysem tiltják, sőt az utóbbi ezen jognak bejegyzését oly esetre is kiterjeszté, melyben egyébkint helye nem is lenne.

Az ily feltételes tulajdonjog bekebelezése az átadási szerződésben kitett feltételek t. i. az átadók elhaltának és az átvételi ár lefizetésének kimutatása alapján feltétlen bekebelezéssé változtathatik át; igy határozott a legfőbb törvényszék 1859 dec. 28-án 14820 sz. alatt (lásd Unger Gyüjt. 943); ugyanis egy házassági szerződés alapján a szülők leányuknak, előbbi és finélküli elhaltuk esetére, egy telekre a tulajdonjogot biztositották, mely a telekkönyvbe is bekebeleztetett. A szülők finélkül elhalván, a leány ezen körülmény kimutatása alapján a tulajdonjognak feltétlen bekebelezését kérte, a mit a legfőbb törvényszék meg is engedett; mert ez esetben nem örökösödési jognak, hanem a szerződésben biztositott tulajdonjognak érvényesitése forog kérdésben, miért is az első biróság által követelt hagyaték átadási okirat szükségtelen.

103. §. Tekintsük most az ily bejegyzésnek jogkövetkezményeit és pedig *a)* az átadóra nézve; erről általánosan ki kell mondanunk, hogy oly további bejegyzések, melyek a bejegyzett átvételi joggal ellenkeznek, többé már nem eszközölhetők, mert midőn a telek. rend. 53 §. kimondja, hogy a tulajdonjog később bekebelezett korlátolásai az előbb bekebelezett hitelezőknek nem árthatnak; egyuttal azt is kell következtetni, hogy ily korlátolások minden utóbbi folyamodók ellen érvényesek; már pedig az átvételijog folytán az átadónak a dolog fölötti rendelkezhetési joga megszünt, és e végett ezen jószágot már tovább el nem adhatja, és nem terhelheti, mert a ptk. 707. 613 §§. szerint csak a haszonélvező jogaival és kötelezettségeivel bir; a tulajdonjog már az átvevőre ruháztatott, és csak ennek érvényesitése bizonyos időre hallasztatott el, a mint a deák mondja: dies cedit sed non venit, és az átadó jogilag tulajdonos lenni már megszünt.

b) A hitelezőkre nézve; hogy az előbb bekebelezett hitelezőket ezen átruházás nem érdekli, már ki mondatott a telek rendelv. 53 §-ban, a kik tehát a jószágot ennek tekintetbe vétele nélkül elárvereztethetik; azonban kérdés vajjon benem kebelezett hitelezők intézhetnek-e végrehajtást ily birtokra, és kötelesek-e bevárni az átadónak elhaltát; nézetünk szerint a hitelezők csak az átadónak vagyonát vehetik végrehajtás alá, jelen esetben ez áll: a jószág haszonélvezetéből, és viszterhes átadásnál az átvételi ár iránti követelésből; mindkettőre intézhetik a hitelezők a végrehajtást, s azon körülmény, hogy az átvételi ár még csak későbben fizetendő le, ennek lefoglalását nem gátolja. Ajándék esetében pedig a tulajdonjognak telekkönyvi bejegyzése előtt keletkezett hitelezők a ptk. 953 §. értelmében az ajándéknak megsemmisitését kérhetik, a későbben keletkeztek pedig csak a haszonélvezeti jogra intézhetnek végrehajtást.

c) Az átvevőre nézve. Ez már valódi tulajdonosa a jószágnak, és következetesen ezen jogát másra is átruházhatja s terhelheti is, csakhogy az átadónak jogai sértetlenül maradjanak, miért is az átadónak haszonélvezeti joga, továbbá a kikötött átvételi árnak lefizetése mindegyik szerzőt terhelendi, de ezen terhek minden az átvevő ellen eszközlött zálogjogi bejegyzéseket is megelőznek, mert joguk érvényessége még csak akkor kezdődik, midőn a tulajdonjog bejegyzésénél kitüntetett föltételek beállanak, azaz: az átadónak elhalta, és az átvételi ár lefizetése; ezen időpont előtt az átvevőnek tulajdonjoga

még hatályba nem lépett, miért is a későbbi bekebelezett hitelezők az elárvereztetést sem kérhetik.

104 §. Ezen jogkövetkezmények kétoldalu visztehérrel kötött szerződéseknél kétségtelenek; azonban ilyféle szerződések ritkábban tordulnak elő. Leginkább szokásban vannak szülők és gyermekek közt, s legtöbbnyire egyik gyermeknek kiházasitásakor köttetnek, midőn a szülők gyermeköknek a telket bizonyos árért haláluk esetére a többi gyermekek ellen, sőt saját rendelkezhetési tehetségök megszoritása végett haláluk esetére biztositják, és egyuttal ezen gyermeket a gazdaság vezetésénél segédül befogadják. Történik azonban, hogy ily gyermek meghal, s kiskoruakat hágy hátra, azon kérdés támad, vajjon ezekre attyuknak joga átszáll-e, miután ezen kiskoruak attyuknak kötelességeit a gazdaságnál nem teljesithetik, és az elöregedett szülők más gyermeküknek akarják a telket biztositani. Ha az ily biztositást viszterhes szerződésnek tekintjük, akkor a fennebbiek szerint azt kell állitanunk, hogy ezen jog is átszáll a kiskoruakra, vagy egyéb örökösökre; azonban mi azt hisszük, hogy ily okiratoknak nagyobb kiterjesztést nem tulajdonithatunk, mint a milyent a felek az összes körülményeket összefoglalva megadni szándékoltak, és szándékolhattak; ugyanis ily esetben az átvételi árnak kifizetését a felek akkép szokják megállapitani, hogy a szülők halála után ezek hagyatékába befizetessék, s hogy a szülők ily rendelkezés által tulajdonkép nem adásvevési szerződést akartak kötni, hanem valóban csak haláluk esetére rendelkezni, és gyermeküket másrészről az iránt biztositani, hogy a telket másnak át ne adhassák, ily végintézkedés pedig a ptk. 537 §. szerint feltételezi, hogy az örökös az örökhagyót tulélje, miért is, ha a körülményekből világosan ki nem tünik, hogy valóságos adásvevés történt, az átvevőnek az átadó előtti elhalta esetében annak joga örököseire át nem száll, de ez jogát a feltétel beálltáig másra átsem ruházhatja sem élők közt sem halál esetére; mert ezen szerződéseknél a rendelkezés csak egy személyre szorittatik, és ha ez elhal a feltétel beállta előtt, minden joga is megszünik, miért is, ha az örökösök világosan megnem nevezvék a szerződésben, az átvevő által nyert jog utódaira át nem száll, s a szülők szabadrendelkezhetési joga ujjolag föléled. —

105. §. Oly okmányok alapján, melyek a kiállitó irányában kötelező erővel nem birnak s melyeket kénye kedve szerint

visszavonhat, melyekben tehát határozottan és kötelezőleg jogok át nem ruháztatuak, a telek. rend. 68 §-sa értelmében bejegyzések el sem rendelhetők, miért is végrendeletek alapján, mig a végrendelkező él, jog be nem jegyezhető, ugyszinte örökszerződés alapján is a tulajdonjog bekebelezése el nem rendelhető, mert a ptk. 1252 §. értelmében annak ellenére szabadon rendelkezhetik vagyonával, s igy a bejegyzésnek mi érvénye sem lenne, minthogy ezen szerződés által csak a szerződő fél elhalta után fennmaradó vagyon ruháztatik át másra, és az élők közti szabad rendelkezési jog épségben fenntartatik. Ugyszinte hagyományok sem jegyeztethetnek be az örökhagyó életében, mert ezeket is visszavonhatja. Csak ily határozottlan rendelkezésre vonatkozhatik a tek. kir. itélő Táblának 1864 Januar 20-én 9845/1863 sz. a. Német István s Mariankának Brezovits Jósef s Terez elleni ügyében hozott határozata: „A bekebelezés alapjául felmutatott szerződésben csak halálesetrei feltételes intézkedés foglaltatván és Brezovits Tereziának a tárgyaláskor adott nyilatkozata is attól feltételeztetvén, minthogy ily okirat alapján a telek. rend. 68 §-sa szerint bekebelezés meg nem engedhető; a szerződés teljesitése iránti kérdés pedig törvény rendes utjára tartozik, az első birósági határozat megváltoztatásával folyamodók bekebelezési kérelmüktől elmozdittatnak.“ — A szerződésben t. i. kiköttetett, hogy az átvevők az átadókát tartsák, ápolják, a mit Brezovits Jósef tagadott, sőt épen az ellenkezőjét begyőzte, és igy a lekötés mindenesetre határozottlan volt.

106. §. A vevő mig tulajdonjogát a telekkönyvbe be nem jegyeztette, csak személyes jogokkal bir az eladó irányában a megvett dologra, és kérdés támad, a hitelező a vevőnek jogait hogyan veheti végrehajtás alá. Az örökös tartományokban a vevőnek ezen követelését épen ugy foglalják le, mint egyéb követelést, és a foglalálst az eredeti adásvevési szerződésre rávezetik, igy határozott a legfőbb törvényszék 1855 Majus 15-én 4833 sz. alatt (lásd Unger 90), minthogy ezen jogok szinte forgalomban állanak és a jogosult másra át is ruházhatja, miért is a ptk. 298, 448 §§. szerint zálogul is szolgálhatnak, és ezen minőségüket nem vesztik, ha be nem kebelezvék. — Azonban a telekkönyvi rend. 120 §. *c)* értelmében a hitelező, ha az adós oly ingatlant, mely nevére még nincsen irva, de mely őt illeti, lekötött zálogul, fel van jogositva a tulajdonjog átirását kérhetni, s miután a hitelező, a ki végrehajtási zálogjoggal bir, adóssá-

nak minden vagyonát lefoglalhatja, az ezen lefoglalt vagyonhoz tartozó ingatlanokra a tulajdonjog átirását is kérheti, azonban mindkét esetben az eredeti szerzési okirat szükséges, és az okiratnak a bekebelezés kellékeivel el kell látva lennie, s ha az okirat meg nem volna, a hitelező alperes kölcségén ennek ujjolagi szerkesztését eszközölheti. Ilyen átirásoknál az eladónak jogai mindég hivatalból tekintetbe veendők és biztositandók, mert a hitelezők az adásvevési szerződésből ezeket kivehetik, és igy roszhiszemben forognak.

VII. Fejezet: A haszonbérleti jog.

107. §. Bérlési szerződés által valamely elhasználhatlan dolog használata vagy haszonélvezete bizonyos időre és meghatározott árért másra átruháztatik, s pedig ha csak a dolog használata adatik át, kibérlési; ha pedig haszonelvézete is, haszonbéri szerződésnek neveztetik (Mieth-Pacht-Vertrag). Ezen szerződés folytán a szerződő felek közt csak személyes jogviszony keletkezik, és harmadik irányában kötelező erővel nem bir; ha tehát a bérlemény tulajdona másra átruháztatik, ezen uj tulajdonost a szerződés nem kötelezi, és a bérlő ennek a bérleményt átadni köteleztetik. A törvény azonban az élet szükségleteit és a gazdálkodási viszonyokat tekintetbe véve, ezen bérleti viszony állandósitására ingatlanoknál bizonyos megszoritások mellett módot nyujt az által, hogy telekkönyvi bejegyzés folytán a dologbani jogok minőségével ruházza föl, melynek következtében az uj tulajdonos ellen is érvényesithető, azonban csak azon megszoritással, hogy végrehajtási árveréseknél az ezen bejegyzés által nyert jog csak a kárpótlási elsőbbségre terjed ki.

108. §. A ptk. 1120 §. értelmében „ha a tulajdonos a bérleményt másnak elidegenité, s annak már át is adta; a bérleményes, ha joga a nyilván könyvekbe beiktatva nincsen, kellő felmondás után az uj tulajdonosnak engedni tartozik. De jogositva van a bérbeadótól, szenvedett kárára és megszünt hasznára nézve, tökéletes elégtételt követelni.“ — Ezen törvénycikkben egy részről kimondatik, hogy a be nem jegyzett bérlő az uj tulajdonosnak engedni köteles, azonban ugyan ki is jelentetett, hogy a bérleti jog nem szünik meg tüstént, hanem az uj tulajdonos kellőleg felmondani köteles, s ezen kellő fölmondás alatt nem valamely ön-

kényes hanem a ptk. 1116 §-sában kiszabott törvényes fölmondási idő értetik, mely szerint a haszonbért hat hónappal, a kibérlést pedig 14 nappal előbb föl kell mondani, s a hol mint városokban a lakásokra nézve egyéb fölmondási idők vannak szokásban, ottan ezeket kell megtartani. Igy itélt a legfőbb törvényszék: D. 1850 Oktober 7-től kezdve egy évre haszonbérbe vette N.-nek földjét olykép, hogy azon esetre, ha a haszonbérlet törvényesen felnem mondatik, az hallgatag mindég egy további évre meghosszabbittatik. N. földjét 1851 April 1-én eladta és az uj vevő a bérlő ellen a fölmondást és az iránti keresetét, miszerint 1851 Oktober 7-én a földet átadni köteleztessék, egyszerre adta be, s mindkettő a bérlőnek 1851 April 30-án lön kézbesitve. Az első biróság a ptk. 1120 §-sában foglalt „kellő fölmondás“ szavakat ugy értelmezte, hogy csak annyi szükséges, miszerint a bérlőnek az eladás tudomására essék, s minthogy ezen törvényciknek elve az, hogy az uj tulajdonost ezen be nem jegyzett s csak személyes viszony nem kötelezheti, hogy az uj tulajdonos tulajdonával szabadon rendelkezhetik és mindenkit tulajdona átadására kényszerithet; s minthogy ezen esetre a ptk. 1116 §-sa, mely a szerződéseknek fölmondás általi megszüntetését tárgyazza, alkalmazást nem szenvedhet, a keresetnek helyt is adott. Azonban a főtörvényszék a keresetet visszautositotta, mert az 1120 §. értelmében a bérleményes csak kellő fölmondás mellett tartozik a vevőnek engedni, ha joga a hitelkönyvbe be nem jegyeztetett, és az eladás magától ipso facto a bérlet megszüntét maga után nem vonhatja, és csak azon év, melyben az eladás történt, a bérlet utólsó évének tekintendő, de ennek is csak annyiban, a mennyiben kellő időben a fölmondás megtörtént. Jelen esetben a gazdálkodási év Oktober 7-én jár le, miután pedig a fölmondás csak öt hónappal az év lejárta előtt eszközöltetett, a haszonbérlet egy évre meghosszabbitottnak veendő.“ — A legfőbb törvényszék 1852 April 23-án 3113 sz. alatt a főtörvényszéki itéletet hagyta helyben (lásd Peitler Gyüjt. 687).

109. §. A bérlési jog telekkönyvi bejegyzés által a ptk. 1095 §. értelmében dologbani joggá változtatik át, és minden uj tulajdonos azt elismerni köteles, azonban a törvény ezen kivételt még sem akarta oly esetekre is kiterjeszteni, melyekben a hitelezők ilyféle haszonbéri szerződések által károsittathatnak, és fedezésük alapja tőlök elvonathatik, minthogy az ingatlant terhelő ily bérlési jogok az árverezésnél a vevőket visszatarthatják, és

a vevők össze folyását akadályozhatják, miért is a törvény ezen kivételt a végrehajtási árverezések esetére ki nem terjesztette és az 1121 §. világosan kimondja, hogy bejegyzett bérlő ily vevőnek engedni tartozik, azonban kárpótlását a vételárból a bejegyzés elsőbbségével követelheti. Itten fontos kérdések támadnak, s pedig legelőször is, vajjon a bérlő tüstént tartozik-e kimenni; erre nézve az 1120 §. szinte alkalmazandó, mely szerint a bérlő az uj vevőnek csak a törvényes fölmondás után köteles engedni, tehát ha a földnek haszonbérlete Oktober 1-én kezdődik, akkor már April 1-én föl kell mondani az az hat hónappal a bérleti esztendő lefolyta előtt, és az árverésnek elrendelése a fölmondást nem helyettesitheti, kivéve, ha már az árverési föltételekben foglaltatik, mert az árverés, ha felperes kielégittetik, meg is szünhet; azért ezen fölmondást törvényesen az uj vevőnek kell teljesitenie, mert az 1120 §. általánosan rendelkezik és ettől a végrehajtási árverés esetében kivétel nincsen megállapitva. Miért is, ha a bérlő bele nem egyezik, az árverési feltételekben csak az vehető föl, hogy a bérlő a törvényes fölmondás után tartozik a vevőnek engedni, és pedig minden különbség nélkül akár bevagyon iktatva a bérleti jog, akár nem, mert az 1120 §. általánosan szóll, és mindkét esetre alkalmazható, a bejegyzettnek csak azon kedvezménye van, hogy a nyert elsőbbséggel a vételárból kárpótlását kérheti. Mely elvek a legfőbb törvényszék által elfogadvák; ugyanis A. az 1851 Majus 23-án kelt szerződés szerint 15 évre 640 Lira haszonbér mellett B.-nek földjeit haszonbérbe vette és a haszonbéri jog a nyilvánkönyvbe is bejegyeztetett; B. ellen 1853 Junius 24-én a csőd nyittatott, és a haszonbérlő haszonbérleti jogát bejelentette, azonban a perügyelő a ptk. 1121 §-sára hivatkozván, a haszonbérlet folytatását ellenezte: az első biróság a bejelentést elutasitotta, azonban a főtörvényszék a haszonbéri szerződésnek folytatását rendelte el, kiemelvén: „hogy a csődnyitás által előbbi szerződések meg nem szüntettetnek, s a hitelezők a csődbukottnak jogaiba és kötelezettségeibe lépnek, és a ptk. 1121 §-sában foglalt kifogás még csak a haszonbérbe vett földeknek uj vevője által érvényesithető, és ez idöig a haszonbérlet is fennállónak tekintendő;“ — mely itéletet a legfőbb törvényszék 1855 Julius 10-én 4917 szám alatt helybenhagyott. (Lásd Unger Gyüjt. 111.)

Továbbá a Lombárdiai főtörvényszék 1852 febr. 10-én kimondta, hogy a végrehajtási árveréseknél is a legtöbbet igérő

csak kellő fölmondás után kérheti, hogy a bérlő a bérleményt neki átadja. (Lásd Peitler Gyüjt. 689 sz.); és a legfőbb törvényszék 1851 Oktober 17-én 8753 sz. alatt kimondta, hogy végrehajtási árveréseknél a haszonbérleti szerződésnek fölbontását kellő fölmondásnak kell meg előznie, ugy a mint a ptk. 1120 §. rendeli, mert a fölbontás nem ipso facto magától áll be, az uj vevő csak föl van jogositva, ezen fölbontást kérhetni, és az 1120 s 1121 §§-sok szoros összeköttetésben állanak, miért is mindkét esetben az előleges fölmondás szükséges.

110. §. További kérdés támad, hogy az 1121 §-sában említett kárpótlás miből áll, és mimódon érvényesithető? — Ezen kártalanitást azon elsőbbségi jog illeti, mellyel a haszonbérleti jog a telekkönyvbe jegyeztetett, igy rendelte az ideiglenes ppr. 499 §-sa is: „ha valamely biróilag haszonbérbe adott jószág egy más hitelező kértére végrehajtás utján elárusittatik, a bérnök az uj vevőnek engedni köteles, mindazáltal őt a haszonbér fölbontásáérti kártalanitásra nézve az elsőbbségi jog azon időpont szerint illeti, melyben haszonbéri szerződése a jószágra nyilvánkönyvileg beiktatott.“ A kártalanitás minőségéről ezen törvénycikk is hallgat, azonban tekintve, hogy az 1120, 1121 §-sai szoros összeköttetésben állanak, s hogy a bérlő valóban csak vétke nélkül szorittatik ki a bérleményből, ezen esetre is az 1120 §. rendeletét, mely szerint a bérlő szenvedett kárára és megszünt hasznaira nézve tökéletes elégtételt követelhet, véljük alkalmazandónak. A kártalanitási követelés érvényesitésére nézve pedig, minthogy mennyisége s minősége csakis az árverés után tudható ki, a sorrend megállapitási jegyzőkönyvben ezt csak általánosan feljegyzendőnek, és csak az árverés foganatositása után kitüzendő záros határidő alatt szabatosan fölszámolandónak véljük, és az árverési föltételekbe fölveendő, hogy az uj vevő a haszonbérletet elismerni nem tartozik; ha a hitelezők s az adós annak fenntartását előnyösebbnek nem találják.

111. §. A Szászországi törvény 1224 §. szerint a bérleti jog a telekkönyvbe csak akkor jegyezhető be, ha a bérbeadó lekötelezi magát, miszerint jövő eladásoknál a bérleti szerződés teljesitését föltételül kikötendi. Azonban szükséges árveréseknél még akkor is, ha bejegyeztetett, ezen kötelesség az uj szerzőre át nem száll. Az 1225 §. pedig rendeli, hogy az uj szerző tulajdonjogának bejegyzése után a bérletet akkép mondhatja föl, hogy a haszonbérlet a folyó bérleti év végével; vagy ha a fölmondás

legkevésbbé nyolcz héttel a bérleti év lefolyta előtt meg nem történt, a jövő bérleti év végével; a kibérlési szerződés pedig, ha előbb nem jár le, az 1215 §-sában elészabott fölmondási idő lefolyta után szünik meg. Ha az uj szerző az első fölmondási időt nem használja föl, vélelmeztetik, hogy eldődének szerződését átvállalta.

112. §. Már fent (70 §.) emlitettük, hogy a bekebelezett hitelezők joga a haszonbérre is kiterjed, és most akarjuk eléadni, hogy a bérnek előrefizetése micsoda jogkövetkezményekkel van összekötve. E tekintetben a ptk. 1102 §. rendeli: „A bérbeadó a bérpénznek előrefizetését kikötheti ugyan, de ha a kibérlő egy határideil fizetésnél többet tett előre, ezt ő csak azon esetben, ha az a nyilvánkönyvekbe be van iktatva, gördítheti a későbben beiktatott hitelezők ellenébe." — Ebből következik: 1) hogy előrefizetést az előbb bekebelezett hitelezők ellen föl nem hozhatni, mert ezeknek zálogjoga kiterjed a polgári hasznokra is, mig le nem jártak és be nem szedettek (ptk. 330, 457 §§.), és a bérlő az ily előrefizetett bért ujjolag megfizetni köteleztetik, a lejárat az 1100 §. szerint itéltetik meg az az: félévenként oly jószágoknál, melyek egy vagy több évekre adattak bérbe, és rövidebb bérlési időnél ennek lefolyta után, kivéve, ha az első esetben szinte egy évi határidők szabattak ki, mert ez a bekebelezett hitelezőknek nem árt; 2) egy határidei előrefizetés a későbben bekebelezett hitelezőknek, bejegyzés nélkül is ellen vettethetik, azonban itten a fizetési határidőkre szinte csak az 1100 §. alkalmazandó, ugy hogy hosszabb fizetési határidőket önhatalmilag nem állapithatnak meg, különben a hitelezőket ki lehetne játszani; 3) több határidei előre fizetéseket a később bejegyzett hitelezőknek csak ugy gördíthetni ellenébe, ha telekkönyvileg bejegyeztettek; 4) előrefizetéseket be nem kebelezett hitelezőknek minden esetre ellenvethetni, akár bejegyeztettek akár nem, miért is csőd esetében a haszonbérlő a csődtömeg általános hitelezőinek az ily előrefizetéseket ellen vetheti, és ezek a haszonbér ujjolagi megfizetését nem kérhetik.

Csőd esetében ezen elvek következőleg akkalmazandók:

I A csődtömeg a haszonbéri szerződést folytatni köteleztetik, de a bekebelezett hitelezők a fennebbi első s harmadik esetben az előrefizetett bérnek ujjolagi lefizetését kérhetik, és a bérlő ezen fizetésekért a bukott elleni viszkeresetét az általános csődtömeg ellen érvényesitheti csak. Azonban ily esetben a bérlő a bérletet

ott is hagyhatja, mert az 1102 §. csak azt célozza, hogy a bekebelezett hitelezőknek a zálog jószágnak haszna el ne vétessék, és ha a bérlő ezt nekik át engedi, a hasznot magok huzhatják, s joguknak elég tétetett; és a csődhitelezők a bukott által kötött szerződések teljesitését nem kérhetik annélkül, hogy ők is az ennek javára tett előrefizetést egyuttal el ne ismerjék, minthogy a bérlő csak is a bukottal áll jogviszonyban és a csődhitelezők csak is ennek jogait gyakorolják.

II. A csődhitelezők a bérbeadott jószág elárvereztetését is kérhetik, és a bérlő az uj szerzőnek engedni köteles, mert a hitelezők másként könnyen kijátszathatnának, midőn a bukott valamely rokonának csekély árért a jószágot bérbe adná; ez a ptk. 1121 §-sából következik, minthogy a csődeljárás nem más mint általános végrehajtás. Ily esetben azonban a bérlő kártalanitási követelét a csődtömeg ellen érvényesitheti, s pedig ha be van jegyezve, a bekebelezett hitelezők közt a bejegyzés elsőbbségével, különben az általános csődtömeg ellen. (Lásd Dr. Arndts egyetemi tanár urnak az „Oesterr. allg. Gerichtszeitung" 1858 évi 28, 29 számaiban megjelent jeles cikkjét).

A magyar csődtörvény 37 §. szerint a betáblázott haszonbéri szerződésekre nézve ámbár azt rendeli, hogy csődület esetében is teljes erejüket megtartják; ezen rendelet azonban csak azon haszonbérletekre alkalmazható, mellyek még a ptk. hatályba lépte az az: 1853 Majus 1-e előtt tábláztattak be; mert az ezen törvénykönyv hatályossága alatt bekebelezett haszonbéri jogok csak az ezen törvényben meghatározott joghatályokkal ruházvák föl; mely megkülömböztetés egyébiránt a helyszinelési rendeletekben is elfogadtatott. (Lásd az 1853 April 18-ki rendelet 45 §. c, és a helyszinelési utmutatás 56 §.)

113. §. Végül még megakarjuk vizsgálni a végrehajtás utján megvett ingatlan hasznai és haszonvételei kit illetik? — Ha az árverési feltételekben e tekintetben intézkedés foglaltatik, akkor ezek szabályozók, különben pedig a következő elveket véljük alkalmazandóknak. Ha a tulajdonos földjeit maga müvelte, a termés tehát saját fáradozásainak eredménye, a mennyiben ez az árveréskor még elkülönitve nincsen, a föld tulajdonával az uj szerzőre száll át, azonban a ptk. 519 §-sa értelmében az azok nyerésére forditott költségek a végrehajtási tömeget illetik, minthogy a becslésnél és az árverési feltételekben ezen hasznok nem vétettek föl, és a bekelezett hitelezők ezen hasznokra

jogot szereztek, és minthogy az uj tulajdonos ellen azoknak természetbeni kiadását már nem kérhetik, a ptk. 519. §-sában fölhozott jog ő reájuk szállott át. Ha a tulajdonos a föld használatát másnak engedte p. o. haszonélvezettül, ez esetben is a termés a vevőre száll át, és a haszonélvező csak a termésre forditott költségeit kérheti a vevőtől, mert ez jóhiszemüleg bevetette a földet és a ptk. 418. 420 §§. értelmében a föld tulajdonosától költségeit is kérheti, és a tömeg ellen a vevőnek mi keresete sincsen, mert ez csak az ingatlant adta el, és a termésnek ingyen átadása az árverési föltételekben s hirdetményben fölvéve nem volt. Ha a föld haszonbérbe van adva, akkor a fennebbiek szerint a termés a haszonbérlőt illeti, azonban a haszonbér a mennyire még le nem járt, a vevőre száll át, és az előrefizetésekre nézve szinte a ptk. 1102 §-sa alkalmazandó, miszerint ő neki csak egy határidei előrefizetés gördithetik ellenébe. A haszonbérlők azonban addig mig a ptk. 1395 §-sában előirt értesités hozzájok nem érkezik, jogosan fizethetnek lejárt haszonbéreket az előbbi tulajdonosok kezéhez, s pedig az árverezés után is, a mint a legfőbb törvényszék ezt 1855 october 24-én 10573 sz. alatt kimondta (lásd Ungar 983 szám), mert a vevő ezekre nézve engedményesnek tekintendő, és addig az adós, mig az engedményes által nem értesittetik, az engedményező kezéhez érvényesen fizethet, kivéve, ha az árverésről tudomása volt, mert ekkor már rosz hiszemben forogna.

VIII. Fejezet: Az elő és vissza vásárlásijog.

114 §. A visszavásárlásijog, melynél fogva a vevő köteleztetik: a véteményt a vételár visszaadása mellett nem roszabbult állapotban vissza adni, csak ingatlanokra vonatkozólag érvényes, de ezekre nézve is csak a bejegyzés által válik dologbani joggá, és csak a jogosultat illeti élte fogytáig, és örököseire vagy másokra át nem ruházható (ptk. 1068, 1070 §§.)

115. §. Az elővásárlási jognál fogva a vevő köteleztetik az eladót azon esetre, ha a megvett jószágot eladni akarná, annak bevásárlásával megkinálni. Ez dologbani joggá csak a telek-

könyvi bejegyzés által válik, egyébiránt a jogosult örököseire vagy másokra át nem ruházható, és ingatlanokat a megkinálás után 30 nap alatt be kell váltani, és ugyan azon feltételeket teljesiteni, melyeket egy harmadik megajánlott. Végrehajtási árveréseknél a jogosultat az árverésre külön meg kell hivni, különben az árverés megsemmisitését kérhetne. (ptk. 1072—1079) Végül megjegyeztetik, hogy ezen jogok külön önálló szerződésben nem köttethetnek ki, hanem csak az adásvevési szerződésben mellékrendelkezésekkép tartathatnak fenn, miután a ptk. csak mint ilyeneket ruházta föl joghatállyal, és a tulajdonjognak további korlátolását jogérvénynyel nem ruházta föl.

116 §. Kérdés támad, vajjon az elő vagy vissza vásárlási jogokkal terhelt jószágot jelzáloggal terhelhetni-e? E tekintetben a Száz országi törvénynek rendelkezéseit minálunk is alkalmazhatóknak véljük, a 401 §. igy szóll: „Jelzálog lekötéséhez az elő vagy visszavásárlásra jogosultnak beleegyezése nem szükséges. Ha ezen jogok egy határozott elő vagy visszavásárlási összeg kitételével jegyeztettek be a telekkönyvbe, mint rendelkezési korlátolás, akkor az azoknak beegyezése nélkül lekötött jelzálog, a mennyiben ezen összeget meghaladja, a jogosultak ellen érvénynélküli.“

Végrehajtási árveréseknél pedig ezen törvény eltérőleg az osztrák ptk. rendeletétől igy rendelkezik az 1126 §-sában: „hogy az elővásárlásijog csak annyiban jön tekintetben végrehajtásoknál, ha egy előre meghatározott vételári összeggel jegyeztetett a telekkönyvbe, és ha a dolog árverésre kerül, felhivatik a jogosult, miszerint 30 nap alatt nyilatkozzék, és a vételárt a nyilatkozat beadásától számitandó hat holnap alatt letegye. Ha a kiszabott idő alatt nem nyilatkozik, vagy nem fizet, az ingatlan végrehajtásilag elárverezendő és ez esetben kártalanitásra sincsen följogositva.“

IX. Fejezet: Az elidegenitési és terhelési tilalom.

117 §. Az elidegenitési és terhelési tilalom által a tulajdonos illetőleg hitelező tulajdona illetőleg követelése fölötti rendelkezési tehetségében akkép korlátoltatik, hogy azt sem el nem

idegenitheti, sem nem terhelheti, tehát a tulajdont másra át nem ruházhatja, szolgalmat, zálogjogot le nem köthet. Ezen tilalom vagy törvényen, vagy szerződésen vagy végrendeleten alapszik. Itten csak is a szerződés és végrendeleten alapuló tilalmakat akarjuk tekintetbe venni. Ezen tilalom által a jogosult fél joga fölötti szabad rendelkezhetésében megszorittatik, s minthogy a ptk. 610. §. ezen megszoritást megengedi, az jogérvényesnek is tekintendő, telekkönyvileg is feljegyezhető; és minden bejegyzések, melyek ezen tilalommal ellenkeznek, megtagadandók. Kérdés támad, vajjon az elidegenitési tilalom a terhelési tilalmat magában foglalja-e. Elidegenités alatt szorosan véve nem csak magának a dolognak felhagyását, hanem valamely ezen dologra vonatkozó jogosultságnak tovább adását vagy felhagyását is értjük, tehát valamely szolgalomnak átruházását, ugy a dolognak minden terheltetését (alienatio constitutiva), mert ez által a tulajdonjogból egy vele összekötött jogosultságot kiszakasztunk és önálló dologbani joggá alakitjuk. Az ezen dologra nézvest átvállalt személyes kötelezettség azonban az elidegenités fogalma alá nem eshetik. Kétség esetében tehát az eladási tilalom nem csak az eladást, hanem a terheltetést vagy valamely szolgalomnak átruházását is tiltja, mint a római jogban L. 7. §. 10. C. IV. 51. Sancimus, sive lex alienationem inhibuerit, sive testator hoc fecerit, sive pactio contrahentium hoc admiserit, non solum dominii alienationem esse prohibendam, sed etiam usus fructus dationem vel hypothecam vel pignoris nexum penitus prohiberi, similique modo et servitutes minime imponi nec emphyteuseos contractum, és L. 3 §. 5. D. 27. 5. — nec servitutem remitti. — Azonban az elidegenitési tilalom a végrendelkezési tehetséget ki nem zárja (ptk. 610 §.).

118. §. Vajjon az ily tilalom a hitelezők által a jogosult ellen intézett végrehajtást gátolja-e? — Erre nézve a legfőbb törvényszék több esetben kimondta, hogy ily megszoritás által a hitelezőknek a kielégitési alap el nem vonathatik, mert ezen tilalom által csak a tulajdonosnak terhelési képessége szorittatik meg, és a hitelezők, kik jogukat nem ilyen, a jószágra nézve tiltott szerződésből származtatják, hanem más jogcimre alapitják követelésöket, nem tiltathatik meg, hogy ezen az adósokat illető vagyonból kielégitésöket keressék, annál is kevésbbé, mert az örökhagyónak olyféle rendelkezése, mely által a jószágnak a hitelezők részérei érintethetlensége rendeltetett volna mint p. o. hit-

bizományi helyesités által, — jelen esetben fenn nem forog, és a törvényben világosan megengedett módon kivül ezen korlátolás el nem rendelhető. (1855 oct. 23-án 10300 sz. alatti itélet lásd Peitler Gyüjt. 121.).

De ezen végrehajtási jog nem csak a bejegyzés előtt már fennállott, hanem a bejegyzés után keletkezett követelekre is kiterjed. Ugyanis A. jószágára bejegyeztette, hogy 130 házszámu házának felére nézve gyermekei javára az elidegenitési és terhelési jogától elállott, ő azonban későbben kölcsönt vett föl, s a hitelező ezen házrészre is intézte a végrehajtást, az alsó biróságok a kérést elutasitották, azonban a legfőbb törvényszék 1856 nov. 25-én 11534 sz. alatt a kérelemnek helyt adott (lásd Peitler Gyüjt. 122) mert ezen bejegyzésből nem tünik ki világosan a ptk. 613. 629 §-saiban megengedett tulajdon felosztás, és a törvényben kiemelt eseteken kivül (mint hitbizomány, pazarlónak nyilvánitás) adósnak forgalomban álló semmi vagyona sem vonathatik el a hitelezők kielégitése elől, s adósnak lemondása ugyan megfosztá őt a házrész fölötti szabad rendelkezéstől, de semmiesetre sem akadályozhatja a hitelezőket, hogy ebből kifizetésüket ne kereshessék.

Egy más esetben az apa végrendeletében leányának 720 Lira évi járadékot oly megszoritással hagyott, miszerint azt harmadikra át nem ruházhatja, nem utalványozhatja, el nem idegenitheti, hogy harmadik által zár alá nem vétethetik, lenem zálogoltathatik, és azon pillanatban, melyben bár mi módon másra átruháztatik, a hagyomány is megszünik, és érvénytelenné válik. Az ezen életjáradék kiszolgáltatására kötelezett csőd alá esvén, a jogosult ezen követelését is bejelentette, a perügyelő azonban fölhozá azon kifogást, miszerint a hagyomány megszünt, mert ezen életjáradéknak egyes lejárt részletei hitelezői által lefoglaltattak és a biróságok által ezeknek átadattak. A legfőbb törvényszék 1856 junius 18-án 4836 az alatt (lásd Unger Gyüjt. 203) az életjáradékot fennállónak mondta ki, mert az apa beteges leányának az életjáradéki jognak bármi módoni átruházását tiltotta meg, és világos szándéka szerint azt ezen tilalom által csak biztositani akarta részére, nehogy szerencse szerződések vagy meggondolatlan eladások által magát élet fenntartásának alapjától megfossza; azonban nem terjeszthetni ki ezen tilalmot a már lejárt részletekre, melyek tulajdonává váltak, és melyek fölött már szabadon rendelkezhetik, s miután a zálogolások, birói átadások csak is ezekre vonatkoznak, a hagyomány meg-

szüntnek nem tekinthető. Ebből kitünik, hogy ezen tilalom ellenére a végrehajtási zálogjog a már lejárt részletekre nézve a hitelezők javára bejegyezhető, azonban nem az életjáradékra.

Végre egy esetben valaki malmát 1856 évben eladta B-nek, és az eladási szerződésben hiányzott a bekebelezési engedély. A jövő évben a malomtulajdonos feljegyeztette a malomra hogy C-nek beleegyezése nélkül ezt el nem idegenitheti és nem terhelheti; ezen tilalomnak följegyzése után B. kéri a tulajdonjog előjegyzését, és a legfőbb törvényszék ezt elrendelte, mert a szerződés az előjegyzési kellékekkel el van látva, és azon körülménynek vitatása, hogy az elidegenités iránt egy harmadikkal később kötött szerződésnek előbbi bejegyése micsoda hatállyal bir, az előjegyzés igazolása iránt inditandó per tárgyát képezendi. (Az 1858 januar 21-én 13272 sz. alatti itélet lásd Unger Gyüjt. 502). Mert a harmadik roszhiszemben is foroghat. Azonban a tilalom bejegyzése után kötött adásvevési szerződés alapján még az előjegyzés sem rendelhető el, mert ekkor már a vevő forogna rosz hiszemben.

Egy más esetben valaki végrendeletében leányát általános örökösének kinevezte és özvegyének, mig uj házasságra lép, házában ingyen lakásjogot hagyományozott azon megjegyzéssel hogy ezen ház el nem adathatik. Az örökös az öszvegyňek elhaltát begyőzvén, ezen tilalomnak törlését kérte. A legfőbb törvényszék a kérelemnek helyt adott 1859 dec. 29-én 14911 sz. alatt (lásd Unger Gyüjt. 946), mert ezen tilalom az özvegynek hagyott lakással szoros összeköttetésben áll, s minthogy sem a végintézkedésre sem a terhelésre ki nem terjesztetett, annak indoka is elesett, de egyébkint is a ptk. 614 §. értelmében a tulajdonnak szabadsága vélelmeztetik.“

X. Fejezet: Egyéb rendelkezési korlátolások.

119. §. A telekkönyvileg bejegyzett jogok gyakorlata sokfélekép korlátoltathatik, és pedig vagy olykép, hogy a jogosultnak rendelkezési személyes tehetsége már a törvény erejénél fogva megszorittatik, vagy pedig az által, hogy mások javára további jogok szereztetnek, kiknek beleegyezése nélkül a jogo-

sült jogáról már többé nem rendelkezhetik. Ingatlanokra vonatkozólag ezen korlatolások telekkönyvi bejegyzés által mindenkinek tudomására juttathatnak, s nyilván tartathatnak, és utóbbiaknál, melyek által tudniillik nem a személyi képesség hanem a jog fölötti rendelkezhetés szorittatik meg, a telekkönyvi bejegyzés annyiban szük séges, hogy jóhiszemü harmadik irányában, ki a bejegyzés alapján és bizva a telekkönyvben szerez jogokat, az ily korlátolás által szerzett jogok nem is érvényesittethetnének; itten csak is ezeket akarjuk tekintetbe venni.

129. §. A tulajdonjog korlátolásai a fennebbi elidegenitési és terhelési tilalmon kivül a következők:

1) a hitbizományi intézkedés, melynél fogva a hitbizományi vagyon minden jövendő vagy legalább több nemzedékekre, a család elidegenithetlen jószágának nyilvánittatik. A birtokos csak a haszonvevő tulajdonosnak jogaival és kötelezettségeivel bir, őtet illetik a jószág és növédekebeli minden haszonvételek, de annak állaga nem, és azért eladásra, elidegenitésre és terhelésre nincsen feljogositva a hitbizományi hatóság engedélye nélkül. A hitbizományok körüli eljárás az 1862 october 9-én kelt udvari rendelet által szabályoztatott és hitbizományi hatóságoknak a kerületi Táblak rendeltettek.

2) A hitbizományi helyettesités; midőn az örökhagyó örökösét kötelezi, hogy az átvett örökséget holta után, vagy más meghatározott esetekben, egy második kinevezett örökösnek engedje át; ezen rendelkezés folytán a kinevezett örököst, mig a hitbizományi helyettesités esete beáll, a korlátolt tulajdonjog illeti a haszonélvező jogaival és kötelezettségeivel (ptk. 613 §.), miért is a jószágot el nem idegenitheti, és nem terhelheti, és a hitelezők csak az őt illető haszonélvezetct vehetik foglalás alá;

3) feltétel; hallasztó ez, ha a jognak érvényessége annak beálltától függ; és fölbontó, ha az érvénybe lépett jog annak beálltával megszünik. Mindkét esetben a jognak mostani birlalója a ptk. 707 és 613 §§. értelmében csak a haszonélvező jogaival és kötelezettségeivel bir, és ennek folytán a jog állagáról nem rendelkezhetik, mint p. o.: Péternek birtokára Pál javára a tulajdonjog bekebeleztetik azon hallasztó feltétellel, hogy ha megházasodik; ha a feltétel beáll, Pál már a bejegyzés idejétől kezdve tekintetik tulajdonosnak, miért is Péternek az időközben a dolog állagára tett rendelkezései is érvénytelenek, mint a római jog mondja: resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis; vagy

ha Péternek a birtok Pál által ugy adatott volna át, hogy előbbi elhalta esetére rája ismét vissza szálljon, ezen megszoritás fölbontó föltétel, és ha Péter valóban előbb hal el, akkor Pál tulajdonosnak lenni megsem szünt, és Péternek időközben tett rendelkezései szinte érvénytelenek ugy mint a fennebbi esetben, mert ő csak is haszonélvezőnek jogaival és kötelezettségeivel birt; miért is ilyféle rendelkezések telekkönyvi bejegyzése csak ily fenntartással rendelhető el."

4) időpont: midőn a jognak foganatja bizonyos határozott időre vagy időig kiterjesztetik (a die és ad diem), mindkét esetben a jog létezése bizonyos, csak hogy vagy későbben lép foganatba, vagy pedig bizonyos időben megszünik. p. o. Péter birtokát akkép adja át Pálnak, hogy ez tulajdonjogát még csak két év után gyakorolhassa; vagy pedig Péter Páltól a tulajdonjogot akkép kapja át, hogy két év után ismét Pálra visszaszálljon; mindkét esetben Péter csak haszonélvezőnek tekinthető és a jószágállagáról nem rendelkezhetik.

5) Visszaváltási jog: melynél fogva a jogosult a visszaváltási időnek beálltával és a feltételek teljesitése mellett a jószág visszaadását kérheti, azonban mind a zálogbirtoklási mind a visszaváltási jog szabadon átruháztathatik másokra. — Ha a visszaváltási per megindittatik, ezen pernek feljegyzése csak annyiban szükséges, hogy a per minden későbben bejegyzett uj zálogbirtokos ellen is érvényes, az 1860 September 19-én kelt rendelet értelmében. — A tekintetes kir. itélő Tábla 1862 Sept. 2-án 4739 szám alatt kimondta, hogy a zálogbirtokos a zálog fekvőséget addig, mig a zálogváltóra át nem iratik, ugyanazon joggal, mellyel ő birja, s a zálogvisszaváltási jog feljegyzésének épségben tartása mellett más személyre is átruházni jogositva van. (Törv. Csarnok 1862 évl 82 lap s 938 d. szám).

A jogosult személyi képességére vonatkozó korlátolásokat, ugy telekkönyvi följegyzésök joghatályait a második részben a telekkönyvi feljegyzéseknél tárgyalandjuk.

Második vagy alaki Rész.

A telekkönyvi eljárás.

121. §. A telekkönyvi eljárásra nagy befolyással bir a törvény által a telekkönyvi bejegyzésekhez kötött hitel, mert mennél szigoruabb jogkövetkezmények kötvék ezekhez, annál szigoruabb kellékektől kell azokat feltételezni, nehogy téves bejegyzések eszközöltessenek. Ezen oknál fogva a bejegyzés alapjául szolgáló okmányoknál a bizonyitó erejükhez szükséges általános kellékeken kivül hitelességük emelésére még különös formaságok szabatnak elő, és a biró a bejegyzés elrendelése előtt az okiratok érvényességét, a feleknek rendelkezési tehetségét hivatalból köteles megvizsgálni; és minthogy érvénytelen bejegyzések különösen harmadik személyeknek, a kik ilyenek alapján jogokat szereznek, tekintettel a telek. rendtartás 150 §-sára tetemes kárt okozhatnak, a biró a fennebbi vizsgálatot szigorral köteles teljesiteni.

Azonban ezen szigor mégsem terjeszkedhetik ki annyira, hogy a bejegyzés elrendelése még ottan is, hol tévedés vagy jogsértés gyanuja legtávolabb sem forog fenn, és csak némely kissebbszerü lényegtelen kellékek hiányoznak, megtagadtassék, és a felek ily kicsinyszerü visszautasitásokkal a telekkönyv használatától visszariasztassanak (t. r. 127—129 §).

A telekkönyvi eljárásnak gyorsnak kell lennie, hogy a telekkönyv mindenkor a valódi birtokállást előtüntesse és a bejegyzések mielőbb jogerőre lépjenek, miért is az elintézésnek, bevezetésnek, kiadmányozásnak és kézbesitésnek a lehető legnagyobb gyorsasággal kell eszközöltetnie (tel. rend. 20, 127, 141, 144 §§.); nehogy valaki jóhiszemüleg oly bejegyzés alapján szerezzen jogokat, mely felfolyamodás következtében a felsőbb biróság által későbben megváltoztatik.

Mi ezen második részben a telekkönyvi eljárásnak alapelveit fogjuk előadni, azonban mindég tekintettel arra, hogy ezen

eljárási szabályzatok a telekkönyvre ruházott hitel követelmeinek mennyire felelnek meg. A telekkönyvi eljárásnál különösen meg kell különböztetnünk a telekkönyv szerkesztését s vezetését, a bejegyzések nemeit s kellekeit, a felek és biró által alkalmazandó eljárást és a hivatal kezelését, mely nézpontok szerint fogjuk előadásunkat fölosztani.

122. §. A telekkönyvek rendes birósága, megyékben a megyei állandó törvényszék, szabad királyi városokban pedig a városi tanács s illetőleg törvényszék. A jász- kun- és hajdukerületekben telekkönyvi hatóságok a községi tanácsok. Minden telekkönyvi hivatal az illető telekkönyvi hatóság alá rendeltetik, és ennek kiegészitő részét képezi. (Ország. B. ért. 146, 147 §§.)

I. Fejezet: A telekkönyv tárgyai.

123. §. A mint már kimutattuk, a telekkönyvek csak az ingatlanokra vonatkozó jogok nyilvántartására rendelvék, miért is a telekkönyvek tárgyait: ingatlanok és jogbejegyzések képezik.

124. §. Ingatlanok alatt értendők: a föld, a tér és az azon létező épületek, azonban ezek is csak annyiban, a mennyiben magánjogi viszonyok alapjául szolgálhatnak, miért is a ptk. 287 §-ában meghatározott köz vagy nyilvános javak, melyek mindenkinek használatára engedtetnek át, mint: országutak, folyamok, folyók, tengerikikötök, tengerpartok, utczák, utak, temetők, templomok, vasutak s. a t. a telekkönyv tárgyát nem képezik. (1853 April 18-ki rendel. 14, 15 §§. és az 1853 Sept. 16-ki utmutatás 9, 63 §§.)

A vasutak felvétele iránt, ámbátor a fennebbi utmutatás 63 §. világosan emliti, ugy látszik a gyakorlatban különböző nézetek léteznek, s hallomás szerint némely megyében ezen vasutak is helyszineltetnek. Azonban nézetünk szerint ezek a telekkönyvbe fel nem vétethetnek, mert a fennálló 1854 Sept. 14-én (bir. lap 238 sz.) kelt vasutengedélyezési rendelet következőleg rendelkezik: „A köz használatra szolgálandó vaspálya épitésérei engedély csak meghatározott időre adatik. Ezen idő kilenczven évet meg nem haladhat, de a fennforgó viszonyokhoz képest kevesebb számu évekre terjedhet. (§. 7.) A kiváltság tartamának eltelte után magának a pályának s a földnek és a

hozzá tartozó épitményeknek tulajdona, tüstént a törvény erejénél fogva kárpótlás nélkül és közvetlenül az álladalomra száll. Azonban minden kizárólag a szállitási ügyre rendelt tárgyak, ingóságok, előkészületek és fekvő javak tulajdona a vállalkozók számára marad. A vállalat köteles a pályát tartozékaival együtt használható állapotban átadni.“ —

E szerint a pálya s tartozékainak tulajdona csak az álladalmat illeti, és épen ugy mint más országut közjószágnak tekintetnek. Azonban a vállalatnak azon fekvőségei, melyek a fennebbiek szerint a ő tulajdona, a telekkönyv tárgyát minden esetre képezik, mint p. o. raktárok vagy a hivatalnokok számára épitett épületek, gyárépületek s. a t. a pálya s indóház, őrházak s. a t. azonban felnem vétethetnek.

125. §. A bejegyzések csak a törvény által meghatározott és az első részben már felszámlált dologbani jogokra illetőleg ezek korlátolásaira átruházásaira és törlésére vonatkozhatnak, miért is okmányok a bejegyzések alapjául szolgálnak, de a telekkönyvi bejegyzés tárgyát nem képezik; és ámbátor minden bejegyzésnél az okirat felhozatik, de bejegyzettnek csak az tekinthető, a mi a hitelkönyvbe világosan bekebelezett vagy előjegyzettkép bejegyeztetett, és a bejegyzés dologbani jogot csak is a bejegyzett jog tekintetében nyujt, és csak ennek közelebbi körülményei az okirat tartalma szerint itélendők meg; ha tehát az adásvevési szerződés alapján a tulajdonjog a vevő nevére bekebeleztetik, ámbátor ezen szerződés szerint a vevő vételár hátralékkal vagy kikötmények kiszolgáltatásával tartozik, ha azonban a vételárra nézve a zálogjog vagy a kikötményi jog egyideüleg a tulajdonjog átirásával be nem bekebeleztetett, az bejegyzettnek sem tekinthető, és egy harmadik az elsőbbséget előttök kinyerheti; holott ha okiratok jegyeztetnének be, akkor az okiratnak egész tartalma tekintetnék bejegyzettnek, és akkor ezen viszontszolgáltatások is egyenlő elsőbbséggel birnának (t. r. 62, 63 §.).

Ez által a telekkönyvekből minden határozottlanság kizáratik, és mindenki a telekkönyvi jószágtest állását teljesen és könnyen kiveheti; ugyan e végett oly követelések s terhek, melyeknek természete s tárgya határozottan elő nem adatik, be nem jegyezhetők, és a csak pénzben igényelhető követeléseknél a zálogjog csak számszerüleg meghatározott összegre jegyeztethetik be; s oly eseteknél, a hol ezt még előre nem tudhatni mint: a megitélt kárpótlási jognál, kezességeknél s. a t. a kér-

vényben egy legmagasb összeget kell kitenni, melynek erejéig a zálogjog bejegyzendő, és az ellenfél; ha ezt tulságosnak tartja, annak kevesbitését kivánhatja, mi fölött a biró a felek meghallgatása után határoz (t. r. 64, 65 §.). Azonban oly jogoknál, melyek a zálogjogtól különböznek, a pénzbeni fölszámitás nem szükséges mint: haszonbérlet, kikötmény, életjáradék (t. r. 66 §.).

126. § A ptk. 298 §. szerint az ingatlan dolog birtokához kapcsolt jogok is az ingatlanokhoz számitandók, és e szerint ezek is a telekkönyv tárgyát képeznék, ilyenek: az 1848-ki törvény által kárpótlás mellett eltörlött uri jogok, a kissebb kir. haszonvételek (regalia beneficia minora) mint korcsmáltatási, malom, vásár, vámszedési jog, vadászati s halászati jog s. a t. Ezekre nézve azonban az 1853 April 18-án kelt rendelet 27 §. *g.* igy rendelkezik: „A bizonyos jószágokkal, házakkal, vagy egyéb fekvő javakkal egybekapcsolt különös jogok (királyi haszonvételek, iparok s. a t.) a telekkönyv tárgyát nem képezik, ennél fogva a bizottmányi nyomozások ezekre nem terjesztendők ki. A mennyiben azonban ily jogok törvényesen továbbá is léteznek, ezek azon jószág törvényes tartozékát képezendik, mellyel egybe kapcsolvák, melytől tehát sem el nem választathatnak, sem meg nem terheltethetnek. Ezeket azon jószágok teher állapotába sem szükséges beiktatni, melyekre gyakorlásuk vonatkozik." (Lásd az 1854 Julius 23-án kelt utmutatás 54 §.) Csak az 1859 Januar 18-kán (birod. lap 16 sz.) kelt ministeri rendelet folytán a gyökerezett iparokra nézve kivétel tétetett, melyek az iparhatóságok által hozott és a telekkönyvi hatóságokkal közlendő határozatok alapján hivatalból bejegyzendők. (Lásd a rendeletet a függelékben.)

127. §. Továbbá az ingatlanokra vonatkozó jogok közül csak is a magánjogok jegyezhetők a telekkönyvbe, mert ez csak is a magánjogok nyilvántartását célozza, miért is a közjogi ugy egyházjogi viszonyok kizárvák, mint: adó, katonaszállásolás, kegyuri terhek s. a t. (a kegyuri terhekre nézve lásd a függelékben közlött 1864 August. 24-én kelt udvari cancell. rendeletet).

De a magánjogi viszonyok közül is kivétettek az urbéri nyiltparancs által rendezett igények, melyek mind a helyszinelés, mind pedig a hirdetményes fölszólitásból világosan kizárattak, a bizottmányok csak is a tényleges birtokviszonyt nyomozták ki, és az előfordult nehézségeket az általános tárgyalási jegyzőkönyvben röviden előadták (1853 April 18-ki rend. 30 §.); és ezen igények a telekkönyvi fölvétel alatt de után is a fennebbi nyilt-

parancs által meghatározott módon s időben szabadon érvényesithetők, és a telekkönyvek fölvétele által sehogy sem érintetnek (1854 Julius 23-ki utmutatás 29 §.); de a hirdetvény folytán történendő tárgyalásokból is kizárvák (1855 Dec. 15-ki rend. 4 §.); miért is az uraság a telkek birtokosaitól a maradványföldekért járó váltságot, a jobbágy helyek birtokosai az uraságtól az erdő illetőség kiadását s. a t. kérhetik, ámbátor ezen igények a telekkönyvbe be nem jegyezvék, és talán a birtokosok is időközben többször változtak. Valamint a 126 §-ban emlitett jogok, ugy ezen igények is hazánkban még rendezve nincsenek, és ha a helyszinelési bizottmányok vagy telekkönyvi hatóságok ezeknek fölvételére utasittatnak, a legkényesebb és a legheveseb vitáknak alávetett jogkérdések elintézésére hatalmaztattak volna föl, és a telekkönyvek fölvétele s behozatala nagyon nehezittetett volna, miért is, hogy a főcél meg ne hiusitassék, a fölvételből végkép kihagyattak és mindenki személyes nyomozás által szerezzen magának tudomást azok mibenlétéről.

II. Fejezet: A telekkönyv részei, és fölvétele.

128. §. A telekkönyv tárgyai egyuttal annak részeit is meghatározzák; melynek folytán fölveendők: a fekvőségek és az ezekre vonatkozó jogok, melyek közt ismét kétfélét különböztettünk meg, t. i. a tulajdonjogot, és az idegen dolgot terhelő jogokat. A telekkönyvnek e szerint következetesen három részből vagyis lapból kell állania:

A) a birtokállási lapból, melyen a fekvőségek a szükséges határozottsággal jegyzendők be;

B) a tulajdonlapból melyen a tulajdonosok, az azokbani változások, és a tulajdonjog korlátolásai veendők föl;

C) a teherlapból, melyen az idegen jószágot terhelő jogok mint: haszonbér, zálogjog, szolgalom, kikötmény s. a. t. valamint az azokbani változások iktatandók be; mely lapok a fennebbi betükkel jelöltetnek meg. Minthogy a telekkönyv teljes ismertetésére és helyes vezetésére első felvételük alapelveinek ismerete nagy befolyással bir, már a 9. §. 2 sz. alatt előszámlált helyszinelési rendeletek alapján mindenekelőtt ezeket akarjuk röviden ismertetni.

A) A birtokállási lap fölvétele.

129 §. Ezen lapnál főleg megkivántatik, hogy a fekvőségek oly módon vetessenek föl, miszerint fekvésők a helyszinén is könnyen feltalálható legyen, és más fekvőségektől megkülönböztethessenek; miszerint egy birtokrészlet se hagyassék ki, de egy se jegyeztessék be többször és a becsuszott hibát könnyen ki lehessen találni s kiigazitani. Ezen célok elérésére az első felvétel a helyszinén bizottmányilag eszközöltetett; a bizottmány egy biztos és egy tollnokból, vagy pedig két tollnokból állott, és melléjök adatott a községbeliekből egy választmányi tag, ezenkivül még minden birtokos hivatott meg, és a meg nem jelenőknek képviselők hivatalbol is rendeltettek (1853 aprilis 18-án rend. 26 §.); az egész felvétel a legnagyobb nyilvánossággal vitetett véghez; és a bizottmány a fölvétel megkezdése előtt a földbirtokosokat a telekkönyv céljára és hasznaira körülményesen figyelmeztette, s közbenjárulásra fölszólitotta (utmutatás 28—32 §§. és 1853 sept. 16 rendelet 9. §.).

Minden fekvőség külön részletszámmal jelöltetett meg, melyek a belsőségnél kezdve félbeszakadatlanul az utólsó részletszámig folytattattak; és e tekintetben, ha az adómunkálatok részletszámai használhatók voltak, ezek vétettek alapul következő változtatással:

1) hogy az egymás mellett fekvő, de az adóföldkönyvben a föld minősége miatt külön részletszámokkal bejegyzett ugyan, azon tulajdonost illető birtokrészletek, egy részletnek vétettek, és a külön részletszámok zárjel alá foglaltattak igy p. o. (230—231) rsz. szöllő és szántóföld 1 hold 500 □ öl.

2) ha valamely részletszám többek részére közösen vétetett föl, melyet ezek azonban már elosztva magok közt birtak; akkor csak a felosztott részletek vétettek föl, és a részletszám betükkel elosztatott igy: a 400 rsz. négy részre volna osztva, a telekkönyvbe 400/*a*, 400/*b*, 400/*c*, 400/*d* elosztott részletszámokkal jegyeztetett be, azonban ha több részletre volna osztva egy birtok, akkor, nehogy a *c* és *e* betükkel fölcserélések történjenek, az elosztás számokkal eszközöltetik;

3) ha egy kihagyott részletszám találtatnék föl, akkor a legközelebbi részletszám felosztatik, és a régi *a* betüvel osztatik

el, az ujabbi pedig *b* betüvel jelöltetik meg, igy 35/*a* 35/*b*; megjegyezvén, hogy az elosztás mindég a kissebbik részletszám mellett kezdetik meg;

4) ha pedig egész düllő hagyatott ki, akkor a részletszámok az utólsótól kezdve folytatandók (utmutatás 47—50 §§.).

Oly községeknél, melyeknek adóföldkönyvei használhatók nem voltak, a helyszinelési bizottmány az egyes birtokrészleteket helyszinelési számokkal jelölte meg, mely esetben az egymás mellett fekvő, ugyanazon tulajdonost illető bár különböző minőségü térségek csak egy számmal láttattak el, és elosztások elé nem fordultak, kivéve ha tévedésből egy birtokrészlet kihagyatott volna. Helyszinelési számok oly községeknél is használtattak, melyek tagositási munkálatok alapján vétettek föl, minthogy az ezekben használt térképi számok többnyire nem feleltek meg a célnak. (utmutatás 96—103., 108—113. §§.) Zavart házszámoknál, ha p. o. több már tényleg elkülönitve birt házrészek csak egy házszámmal, vagy pedig hol a pajták, istállók külön házszámokkal voltak ellátva, a helyszinelési bizottmány a közigazgatási hatóság közbejöttével uj házszámolást eszközlött (utmutatás 15 §.).

130 §. A birtokrészletek eleinte az ugynevezett helyszinelési jegyzőkönyvekbe későbben azonban, ezek felhagyatván, a munka gyorsitása tekintetéből tüstént a telekjegyzőkönyvekbe vezettettek be. Mindegyik tulajdonos részére minden magán tulajdonához tartozó birtokrészletei fölött csak egy jegyzőkönyv nyittatott, ugyszinte több tulajdonostársokat illető birtokrészletek fölött is, azonban csak azon esetre, ha minden birtokrészletet ugyanazon arányban birták, p. o. ha a 340 részletet egyenlő arányban, a 480 részletet pedig határozottlan arányban birták, már mindkét részlet számára külön jegyzőkönyv nyittatott. A bejegyzés pedig akkép történt; ha egy birtoktest több részletekből állott, és ha több ily birtoktest volt, mindegyik római számokkal jelöltetett meg (I. II. III.) és ezen számok alá a birtoktesthez tartozó részletszámok egymást követő sorszámok alatt jegyeztettek be. Azon birtokrészletek pedig, melyek mindegyike önálló birtok testet képez, a jegyzőkönyv végén + jegy alá szinte egymást követő sorszámokkal jegyeztettek be.

131. §. A birtokrészletekről lajstrom vezettetett, melybe a részletszámok bejegyeztettek, és mindegyik mellé a jegyzőkönyvi szám, melyben felvétettek, hozzá iratik, ugy hogy ezen lajstrom-

ból (Parcellen-Register) bizton feltalálhatni a jegyzőkönyvet, és ez egyuttal ellenőrül szolgál, hogy egy részletszám sem hagyatott ki a telekkönyvből és egysem vétetett föl többször. Ezen birtokrészlet lajstrom alapját képezik a melléje kötött térrajzok, melyekből mindegyik birtokrészlet fekvése kitudható, és mely térrajzok a községeknél vagy urodalmoknál a levéltárokban feltalált felmérési térképekről másoltattak le, vagy pedig, ha ilyenek egyáltaljában hiányoztak, az avatottabb helyszinelési hivatalnokok által szabad kézzel vetettek föl a helyszinén. Mostanában különösen az adócataster térképei másoltatnak le, és a helyszinelő bizottmány már ezen másolattal ellátva kezdi a helyszinelést.

132. §. A birtoktestek képzésére nézve megjegyzendő, hogy a nemesi fekvőségekből birtokosaik szabadon alakithattak birtoktesteket, és több házas belsőséget is egy birtoktestté kapcsolhattak össze. A közbirtokosokat illető közös javadalmak mint korcsmáltatásijog s. a. t. a mint fent emlitettük, ugyan a telekkönyv tárgyát nem képezik, azonban azon épületek, melyekben ezek gyakoroltatnak, azok nevére vétettek föl, kiknek tulajdonát képezik (utmutatás 54. §.).

A fölszini épitményekre és haszonbéri javakra nézve, a bizottmány minden peres jogkérdés elintézését mellőzni és csak a tettleges birtoklást felvenni köteleztetett, s

1) ha kitünt, hogy a tér tulajdonjoga egyiket, a másikat annak haszonélvezete és az épület tulajdona illeti, a birtokviszony ily módon vétetett föl; ha pedig a haszonélvező csak haszonbérleti joggal birt, a birtok csak a tulajdonos nevére jegyeztetett be és a dologbani haszonbérleti jog kitüntetett,

2) ha a községbélieket az erdő használata addig, mig a fák megnőnek, illeti, akkor az erdő az uraság nevére iratott, azonban ezen haszonélvezeti jog megjegyzésével;

3) oly házas nemesi birtokok, melyeket a tulajdonos már haszonbérbe adott, vagy későbben adni akar, külön birtoktestekkép vétethettek föl;

4) oly haszonbérlői gyarmatoknál, hol egy egész puszta többeknek haszonbérbe adatott, hogy magok közt föloszthatják s házakat is épithetnek, az egész gyarmat a részletszámok sommás felemlitésével az uraság nevére egy birtoktestkép jegyzendő be, a házak pedig, miután ezek a haszonbérlet leteltével lerontatnak, a felvételből egészen kihagyatnak.

A Puszták, melyek különféle minőségü földekből állanak, csak egy birtok testkép jegyeztetnek be, p, o. (501—510). Ház szám 15 tormási puszta 1000 hold (utmutatás 55—58. §§.).

133. §. Telkekre nézve következők jegyzendők meg. Ezek egy birtoktestet képeznek, azonban a belsőségre nézve eléfordul:

1) hogy a ház udvar kert közösen, a külsőség elosztva biratik; a bevezetésben ez megjegyeztetik:

I. ½ telek.

Ehhez tartozik felében (lásd a 161 t. jegyz. könyvet).

Sor szám	Részletszám		hold	□ öl
1	106	ház 35 szám alatt udvarral		
2	107	kert	—	40
		Ide tartozik következő külsőség		
3	450	szántóföld	1	—

s. a. t.

2) Ha pedig a ház is felosztatott természetben azonban az udvar közös, a bejegyzés igy történik:

I. ½ telek.

1	106	Ház 35/a szám alatt az udvár közös a 35/b alatti házzal (lásd a 161 t. j. könyvet).

A 161 tjkben pedig:

I. ½ telek.

1	106	Ház 35/b szám alatt az udvar közös a 35/a alatti házzal (lásd a 160 tjkönyvet).

Sok esetben azonban előfordul, hogy az elosztott házrészek külön házszamokkal ellátvák, ily esetben ezek kiteendők igy:

I. ½ telek.

1	106	Ház 35 szám alatt az udvar közös a 36 szám alatti házzal (lásd a 161 tjkönyvet).	
2	107	Kert	40 □ öl

s. a. t.

Legelőknél a mennyiben az uraság s község által közösen biratnak, külön iv nyittatik; ha pedig már elkülönitvék, s mindegyik telekbirtokosnak illetménye kihasittatott, akkor ez a telekhez hozzá jegyeztetik, ha pedig a községnek egy tagban adatott ki, akkor a község telekjegyzőkönyvébe iratik (utmut. 61 §.).

Réteknél azok, melyek a telkesek közhasználatában vannak, de melyeknél tekintettel a vizáradásokra mindegyiknek illetménye csak évenkint határoztatik meg, részletekre fel nem oszthatók, és egy birtoktestkép külön lapra bejegyzendők; és ha telkek

alkatrészét képezik, nem a mostani birtokosok, hanem a telkek vezettetnek be tulajdonosokul, ily módon:

(2470—2479) r. sz. Rét a nádasban 340 hold.
Alkatrészét képezi következő $^1/_2$ és $^1/_4$ telkeknek:
A telkek ház szám 2—40 (lásd a 2—40 tjkben).

A telkeknél pedig megjegyeztetik:

Ide tartozik még $^1/_2$ telki illetőség a (2470—2479) rsz. rétből (lásd a 160 tjkben).

Továbbá vannak rétek, hol az egyes telkekhez bizonyos térmértékü részlet tartozik, csakhogy ez minden 7-ik évben ujonnan másutt osztatik ki, ily esetben sem lehet a rétet részletezni, s szinte a fennebbi módon vezettetik be, csakhogy minden teleknél a térmérték már kitétetik ily módon:

Ide tartozik a (2470—2479) r. sz. rétből 1800 ☐ ölnyi részlet (lásd a 160 tjkben; és ezen utóbbi jegyzőkönyvben is a telkek mellé a térmértek kivettetik (utmut. 62 §.).

Sokszor a telkekhez más községben fekvő birtokrészletek tartoznak, ily esetben ezen birtokrészletek egy lapra vezettetnek ily módon:

300 A. Rétfalu

A Nagy-Mártoni községbeli telkek alkalrészét képező birtokrészletek:
1. A 3 házszámu $^1/_2$ telekhez (160 tjkben) 896 rsz. rét a nádasban 1 hold.

A Nagy-Mártoni 160 tjkben pedig megjegyeztetik a végen:

Ide tartozik a rétfalvi határban (lásd rétfalvi 300 tjkben)
896 rsz, rét a nádasban . . . . . . 1 hold.

Minden részletszám mellé a föld minősége és térmértéke kiteendő, s ha több földek egy természetüek, ez a fölirásban is megjegyzendő, (utmut. 64 §.) p. o. maradvány földek.

134. §. A térmértékre nézve rendeltetett, hogy ez az adómunkálatokból vagy tagositási földkönyvekből vétessék át, és pedig catastralis holdakra átszámitva, a hol pedig ily munkálatok hiányoznak, a térmérték egészen kihagyandó, és a helyszinelési bizottmány ennek kinyomozására nincsen hivatva, azonban a földbirtokosok figyelmeztetnek, hogy a szükséges irományokat előmutassák, miután későbben csak kölcségekkel jegyeztethetnék be (utmut. 107 §.) Miután a birtoklapra bejegyzett fekvőségek külső ismertető jelei, minősége de foglalások által a térmérték is változhatik, és a telekkönyv ezekre nem ügyelhet, ezeknek valóságáért sem kezeskedhetik (t. rend. 51 §.), azonban igenis kezeskedik a föld ugyanazonosságáért és fekvéseért.

Borvidékeken eléforduló és a hegy oldalába épitett pinczék szinte részletszámokkal látandók el, és felveendők a telekkönyvbe (utmut. 66 §.).

135. §. A polgári javak tekintetében, minden önálló ház azon földdel, a melyen áll, s a mellette létező udvarral, kerttel, szántófölddel és egyéb térrel (belső telki birtokkal) együtt egy telekkönyvi jószágként veendő föl; ha pedig a tulajdonos még más, ugyanazon községben fekvő földeket (külső telkeket) bir, ezek a házzal egy telekkönyvi jószággá egyesitendők, ha azok eddig is azzal törvényesen vagy a törvényes szokás szerint egy egészszé voltak egyesitve, vagy ha a tulajdonos ezen egyesitésbe beleegyezik, ezen eseteken kivül az illyes földek külön telekkönyvi jószágokkép kezelendők; ha valamely belső telek a politikai hatóság engedelmével már egy önálló laképület fölépitésére van szánva, ez épületrész minőségben külön telekkönyvi jószágkép veendő föl. (1853 April 18-ki rendelet 17 §.) Elhasitott házrészek fölvételére nézve az 1857 Martius 17-én 2879 szám alatt kelt ministeri rendelet által következő minta iratott elő:

50		A.	Miskolcz.	
Sorszám	Részletszám		hold	□ öl
1	896	Ház 848 szám alatt udvarral kerttel a főutzában	—	960

Ezen házbirtoknak az alant következő térvázlatban jelesitett részei az $\frac{50}{I}$ $\frac{50}{2}$ $\frac{50}{3}$ t. j. könyvekben felvett birtokosok tulajdonát képezik.

A Miskolczi 848 lakháznak térvázlata. (Ezen szabad kézzel felvett vázlatban a földszint, és emelet külön tüntettetik ki, és a részek számokkal jelöltetnek meg.)

Ezen fölap változatlanul marad, és a házrészekről felvett jegyzőkönyvek melléje csatoltatnak, melyek a tulajdonképi telekkönyvek, és következőleg szerkesztvék:

$\frac{50}{I}$ A. Miskolcz.

Bakó János.

A 848 számu háznak első része; az udvar közös a második és harmadik házrészszel. (Lásd az $\frac{50}{2}$ és $\frac{50}{3}$ t. j. könyvet.)

Az első rész áll ezen háznak egész felső emeletéből vagy is az első szám alatti lakosztályából; továbbá a 6, 7 szám alatti pinczékből; a 8, 9, 10, 11 szám alatti istállókból, és a 15 szám alatti kertből. (Lásd a térvázlatot az 50 t. j. könyvben.)

Ezen házrészek ezen rendelet leérkezte előtt akkép vétettek föl, hogy az egyes házrészekre nézve ugyan azon házszám

betükkel felosztatott; vagy hogy az összes tulajdonosok határozottlan aránybani közös tulajdonosoknak jegyeztettek be, azonban ezen fölvétel a célnak azért nem felel meg, mert az egyesnek tulajdonrésze a telekkönyvből határozottsággal ki nem vehető.

136. §. Oly nemesi jószágtestekről, melyeknek alkatrészei több községekben feküsznek, azon községnek telekjegyzőkönyve, melybe a főtest felvétetett, főtelekjegyzőkönyvkép kezelendő, melyhez a többi községek telekjegyzőkönyvei hozzácsatoltatnak, és az egyes községek telekkönyveiben az ily telekjegyzőkönyvek másolatai hivatkozással a főtelekjegyzőkönyvre tartatnak fenn, ezen másolatok csak birtoklapkép szolgálnak és a tulajdon valamint teheılap csak a főtelekjegyzőkönyvben vezettetik. (1855 Febr. 26-ki rendel. 10 §) A főtelekjegyzőkönyv hatosága az egész birtoktest fölött gyakorolja a telekkönyvi biráskodást, még azon esetekben is, midőn alkatrészei más hatóság alatt feküsznek, igy határozott a főméltóságu udvari kanczellaria a Sopronmegyei telekkönyvihatóság és Kismarton szab. kir. város törvényszéke közt a megyei telekkönyvben felvett Kismartoni előfiségi jószágtesthez tartozó és a nevezett város kebelében fekvő ingatlanok iránt kelt vitában.

Az 1853 April 18-ki rendelet 15 §. *b.* szerint: Azon tartozmányok, mellyek valamely más megyében feküsznek, a helyszinelésnél külön telekkönyvi jószágokkép veendők föl. A tulajdonosnak azonban szabadságában álland, annak idejében, mig a régi teherállapot helyesitése befejeztetik, az emlitett tartozmányoknak a főjószághoz irását eszközölnie. Az illyes hozzáirás azonban csak akkor engedtetik meg, ha a tartozmányok vagy tehermentesek, vagy ugyanazon adósságokkal s hasonló rangsorozatban terhelvék mint a főjószág.

137. §. A telekjegyzőkönyvek a munka befejeztével a felek jelenlétében felolvastattak és hitelesittettek; mindegyik iv a fél és egy választmányi tag által a bejegyzett birtok alá aláiratott, biztositásul, hogy mi sem jegyeztethessék hozzá.

Előbb egy ugynevezett Interims-Register is vezettetett, melybe a részletszámok, s mindegyik mellé a fekvőség minősége, térmértéke, a tulajdonos neve, és a helyszinelési jegyzőkönyv számai bejegyeztettek, mely lajstrom a helyszineléskor nagy segitségre volt, és a fekvőségek és szomszédok gyors kitudásánál még most is szolgálatot tesz, azonban későbben ez felhagya-

tott, és a későbben helyszinelt községeknél ezek már hiányoznak, és a hivatalnokok csak magán használatul készitik.

B) Tulajdonlap fölvétele.

138. §. Az első fölvételnél külön tulajdonlap nem vezettetett, hanem a tettleges birtokos a birtoklap fejezetén iratott be az az: a birtoklap ennek bejegyzésével nyittatott meg. A helyszinelés célja nem volt, hogy a valódi tulajdonosokat nyomozza ki, miért is az urbéri és ősiségi viszonyokból eredő igények világosan kizárattak a helyszinelésből, s a bizottmányok efféle peres kérdések elintézésébe nem ereszkedtek (1863 April 18-ki rend. 30 §.) és a felmerült aggályok és peres kérdések külön jegyzőkönyvbe vétettek föl, mely községenkint összeköttetett és az illető község telekkönyvéhez általános tárgyalási jegyzőkönyv (Allgemeines Verhandlungsprotokoll) cime alatt csatoltatott.

A helyszinelő bizottmányok a tettleges birtokost, a ki az ingatlanra a birtokjogokat a maga nevében és tulajdonosi szándékkal gyakorolta, nyomozták ki, és ha birtokcimét okiratokkal kimutatta, ezek hivatalos másolatban a telekkönyvhez csatoltattak; ha pedig a birtokjogok iránt is vita támadt, akkor a tényleges birtokos vétetett föl, az igénylők a telekkönyvi hatóság előtti bejelentésre utasittatván. Ha a birlaló másnak nevében mint haszonbérlő, gyám, zártartó birta az ingatlant, akkor a valódi tulajdonos vétetett föl, és különösen a községelőljárók és gyámok kötelesek voltak ügyelni, hogy kiskoruaknak birtokai másnak nevére fel ne vetessenek. (1853 April 18-ki rend. 20—25 §.) Zálogbirtokosoknál a zálogbirtokos és a zálogbaadó vagyis a tulajdonos; a hajadon és özvegyi jogon birt javaknál egyuttal az elhalt apa illetőleg férj is bejegyeztetett. A földbirtokosok mellék és vezetéknevükkel és egyéb ismertető jelekkel, hogy hasonnevüektől megkülönböztessenek, különösen a nők származási nevükkel, jegyeztettek be; és a szabad rendelkezést korlátoló minőségek is kitétettek, mint: kiskoruság, gondnokság. Oly telekkönyvi jószágoknál, melyek erkölcsi személyek (egyházak, plébániák, alapitványok, községek, társaságok s. a t.) tulajdonai, ezek sajátlagos nevezetükkel (cimzetükkel, cimükkel, firma s. a t.) nem pedig a csupán ideiglenes haszonélvezők (papok iskolatanitók s. a t.) vetettek föl. (1853 April 18-án rend. 28 §.)

Oly örökségeknél, melyeknél az örökhagyó 1853 Majus előtt halt el, és osztály felnem mutattatott, az összes örökösök mint határozottlan aránybani közös birtokosok vétettek föl, mert a magyar jog szerint az örökség átvételéhez örökösi nyilatkozat vagy birói átadás nem volt szükséges; ha pedig a halálozás 1853 Május 1-e az az a ptk. hatályba lépte után történt, csak az örökhagyó neve illetőleg hagyatéka jegyeztetett be, és a helyszinelési bizottmány ezen hagyatékok jegyzékét az illető járásbiróságokkal közölte a végett, hogy a hagyaték tárgyalást befejezzék és az örökösöknek az átiráshoz szükséges átadási okiratokat mi előbb kiadják (utmutatás 73—75 §.).

A birtokviszonyoknak kinyomozása különösen a biztosoknak tétetett kötelességévé azzal, hogy a házakba is elmenjenek, és a felek kihallgatása által magoknak azokról személyes tudomást szerezzenek, és a hitelesitéskor a községi jegyzőnek s birónak jelenléte is megkivántatott, hogy személyes fölvilágositást adjanak; és a helyszinelés óta történt változások is ezen alkalommal jegyeztettek be.

A tulajdonosokról rendes névlajstrom vezettetett a telekjegyzőkönyvek lapszámai kitételével, ugy hogy mindenkinek birtoka könnyen feltalálható.

C) Teherlap fölvétele.

139. §. Az első fölvételnél hivatalból csak a nő hozománya, a kikötmények, vételár hátralékok és az örökrészek jegyeztettek be a teherlapra, mely bejegyzés a felek által aláiratott, (1855 Febr. 26-án kelt rend. 32 §. és utmutatás 73, 74 §§.) ha a felek azonban egyet nem értettek, a bizottmány az igénylőket rendes bejelentésre utasitotta. Továbbá följegyeztettek még az 1840: XXII. 37 §. szerint nyert dologbani haszonbérleti jogok (utmut. 56 §. I.). Egyéb terhek felnem vétettek és a felek a telekkönyvi hatóság előtti bejelentésre utasittattak.

D) A helyszinelés befejezte.

140 §. Az igy elkészült telekkönyvek a telekkönyvi irodának átadattak, és különösen a telekkönyvi irodától messze eső községeknek azok másolatai hagyattak. (1855 Febr. 26-ki rend. 12—15, 36 §§.), és a befejezés után a biztos az összes földbir-

tokosokat a telekkönyvek céljára, s használatára ujjolag figyelmeztette, mi az általános tárgyalási jegyzőkönyvbe bejegyeztetett.

141. §. A helyszinelés mostanában Zala és Trencsén megyékben, a visszakapcsolt Kraszna, Közép-Szolnok és Zaránd megyékben valamint Kővár vidékén folyamatban van; helyszinelés alá még nem is vétettek: Pest, Szeged, Temesvár, Zombor, Sopron és Fiume városok, és az utóbbihoz tartozó községek, valamint Halas és a megyéknek egy némely a helyszinelés idejekor épen tagositás alatt lévő községei. Ezen kivül egész Magyar-, Horvát-Tót Ország ugy a magyar tengerpart már helyszineltetett.

A telekkönyv haszna az egész országra terjedvén ki, a helyszinelés kölcségei is az ország által viseltetnek, és a községeket csak a hivatalnokok lakásai, a bizottmánynak hivatal szobái, ugy a fütés és világitás ingyen előállitása valamint a könyvkötői kölcségek terhelik. Az 1853 évtől egész 1860 Oktober végeig befejezett telekkönyvi munkálatoknak az állam részéről fedezett összes kölcségei 3.740,469 ft. 60 krt. o. ért. tesznek, mely összegben nem csak az összes helyszinelési munkálatok költségei, hanem azon kiadások is foglaltatnak, melyekbe a telekkönyvi hatóságokhoz beosztott személyzet és a telekkönyvi irodák butorozása és kiállitása is került. (Lásd Dr. Schnierer kézikönyve 22—34 lapjain ezeknek pontos és jeles összeállitását.)

III. Fejezet: A telekkönyvek közzététele, kiigazitása és a régi terhek átkebelezése.

142. §. Mihelyt egy megyében az összes fölveendő községek telekkönyvei a telekhivatali irodába beadvák, a telekkönyvi igazgatóság a főméltóságu udvari kanczellaria engedélye folytán azokat kihirdeti; mely kihirdetésnek czélja: hogy

a) a telekkönyvi jószágok fölvételének megtörténte és az ezekre vonatkozó birtokjogok köztudomásra jutassanak;

b) ezen fölvétel helyessége megálapitassék; és

c) a betáblázott követelések a telekkönyvekbe leendő átkebelezése végett fölszámitassanak, sorrendük kinyomoztassék s az általános betáblázások részlegeztessenek az az meghatározott telekkönyvi jószágokon fekvő zálogokká (jelzálogokká) átváltoztassanak. (1853 April 18-án kelt rend. 45 §.)

Minthogy azonban a fölvétel befejezte óta a hirdetvény hatályossága megkezdésének napjáig több birtokváltozások fordulhattak elő, kevéssel ezen idő előtt a községekbe bizottmányok küldetnek ki, kik ezen változásokat a fennálló utasitások szerint kinyomozzák, s a telekjegyzőkönyvbe bejegyezzék, ezen bejegyzéseket hitelesitessék s a községnek meghagyott munkálatokat is azok szerint megigazitsák (tel. rend. 14 §.).

143. §. Azokra nézve, kik a bejegyzett birtokállapotot vagy birtokjogokat támadják meg; valamint azokra nézve is, kik az ősiségi nyiltparancs határozataihoz képest ősiségi vagy zálogvisszaváltási jogokat, vagy más jogcimből tulajdoni igényeket érvényesitettek már az illetékes biróságok előtt, vagy a kiket a zálog visszaváltási jog érvényesitésére még hosszabb határidő illet, bejelentési határidőül nyolcz hó tüzetett ki azon joghatállyal, miszerint elmulasztás esetében ezen igények oly harmadik személyek kárára, kik a hirdetmény hatályossága megkezdésének napjától fogva a telekjegyzőkönyvben foglalt bejegyzések alapján további nyilvánkönyvi jogokat jóhiszemüleg szereznek, többé nem érvényesithetők.

A betáblázott követelések átkebelezéséhez pedig tizenkét havi határidő szabatott ki azon jogkövetkezménnyel, miszerint elmulasztás esetére az előbbi betáblázás által nyert elsőbbség elvész. Mint már kimutattuk, bejelentések a hirdetvényes határidő lefolyta után is adathatnak be, csak hogy ezen jogkövetkezmények beállanak, melyek ellen sem határidő hosszabbitásnak sem előbbi állapotbai visszahelyezésnek nincs helye (tel. rend. 3, 5 §§. és az 1857 Junius 3-ki 1858 Febr. 6-ki rendeletek).

Azonban a hirdetményben világosan kitétetik, miszerint az urbéri nyiltparancs által szabályozott viszonyok, s igények a bejelentésből kizárvák (t. r. 4 §.).

A) Birtokigazitások.

144. §. A birtokigazitások főcélja, hogy a fölvétel helyessége mind a birtokállapotra mind a bejegyzett birtokjogokra nézve megállapitassék, miért is a hirdetvény hatályosságának megkezdése után keletkezett igények a birtokigazitások közzé nem számithatók. Ezen bejelentés kiterjed a birtokállapotra, p. o. ha szabadföld irtásnak, vagy irtás avagy dézsmás föld szabadföldnek, ha curialis birtok zsellérbirtoknak jegyeztetett be, vagy

ha nemesi föld telekhez csatoltatott; ha a részletszám vagy térmérték hibásan jegyeztetett be, ha egy birtoktesthez tartozó részletek máshoz jegyeztettek, vagy ha birtokrészletek egészen kihagyattak, s. a t.

Továbbá kiterjed a birtokjogokra: ide tartoznak a tel. rend. 8 §. 1 szám világos rendelkezése folytán a zálogbirtoklási jogok, ha a helyszineléskor csak a tulajdonos vétetett föl és a zálogbirtokos kihagyatott; ugyszinte az 1840: XXII. 37 §. szerint nyert dologbani haszonbérleti jogok, mert az utasitás 56 §. szerint az ily haszonbéri javak a tulajdonos nevére vétettek föl, azonban ezen dologbani haszonbérleti jog kitüntetésével, ha tehát a helyszineléskor ezen kitüntetés kimaradt, a bejegyzés szinte birtokigazitás utján eszközlendő; továbbá köteleztetnek bejelentésre azon személyek, kiknek birtokjogaik a helyszineléskor sem önmagok által, sem a bizottmányok által kirendelt képviselőik által nem érvényesittettek; vagy kik állitólag erősb vagy közös birtokjogukat, a bizottmányilag kitudott és a telekkönyvbe bejegyzett tettleges földbirtokos ellen a helyszinelési szabályok által kijelölt módon igazolni képesek nem voltak, és ezen birtokjogok bejelentendők, ha tudniillik az előbb vezetett birtokiv, telek-vagy más könyvekbe be is jegyeztettek, mert ezek használaton kivül tétettek és hivatalból ezekből a telekkönyvekbe mi sem iratott át; de a bejelentés még akkor is szükséges, ha a helyszinelés alkalmával ezen igény az általános tárgyalási jegyzőkönyvbe be is jegyeztetett volna, mert ezen bejegyzésnek nincs hatályossága; ámbátor nem ártott volna, ha a telekkönyvi hatóságokra ily igényeknek hivatalbóli megvizsgálása bizatott volna, hogy egy részről ezen bejegyzésnek valami joghatály tulajdonittassék és a telekkönyvi peres bejegyzések tisztába hozassanak, föltéve hogy a t. r. 4 §. által a tárgyalásból egyáltaljában ki nem záratik. E szerint bejelentendők p. o. ha a férj a maga nevére iratta a szerzeményi javakat; ha a helyszineléskor sem lehetett kimutatni, hogy a tettleges birtokos haszonélvező, haszonbérlő; hogy csak özvegyi jognál fogva bir, és a tulajdonjog a gyermekeket illeti; ha a testvérek közül csak egyik jegyeztette be magát tulajdonosnak, holott még osztatlan állapotban a többi testvérekkel birja.

Igy ugyanazon ingatlan kettőnek eladatott, és a birtok a második vevőnek adatott át, és a helyszineléskor mégis az első vevő jegyeztetett be tulajdonosnak: a hétszemélyes tábla 1864 Junius 27-én 2282 sz. alatt (lásd Törv. Csarn. 1864 évi 62 lapszám).

a birtokos nevére rendelte el a tulajdonjog bekebelezését, mert az előbbi vevő a birtokátadása iránt inditott perben jogérvényesen már egyszer el lön mozditva, és az adásvevési szerződésnek keltekor a szab. kir. városok kivételével rendszeres telekkönyvek nem létezvén, a vétel nem pusztán a birtokszerzési jogcimnek megalapitására alkalmas szerződésnek kiállitása, hanem a birtoknak tettleges átadásával ment teljesedésbe, s csakis ily módon vala a kereset tárgyát képező ingatlanokbani tulajdonjog érvényesen megszerezhető. — Más esetben a férj a helyszineléskor a birtokot a maga s neje nevére iratta és a telekjegyzőkönyvet a hitelesitéskor sajátkezüleg alá is irta, s minthogy a kizárólagos tulajdonjogot kérte bejegyeztetni, a kir. itélő Tábla által 1862 Nov. 13-án 2888 sz. alatt keresete elutasittatott (lásd Törv. Csarnok 1863: 14 lap és 168 d. sz.), mert felperes maga sem tagadta, hogy a telekjegyzőkönyvet annak hitelesitésekor saját keresztvonásával megerősitette, s azt hogy cselfogás vagy erőszak által biratott volna erre, maga sem állitja és igy szabad akaratból eredtnek bizonyult saját tette ellen keresete nem lehet, annál kevésbbé, minthogy az ellenbeszédhez csatolt hivatalos iratok tanusága szerint ő a kereseti birtoknak közösségét többször más alkalommal is beismerte.

De a bejegyzett birtokjogok korlátolásai is a bejelentés tárgyát képezik igy: az átnézeti jog, hitbizomány, hitbizományi helyettesités, elő s visszavásárlási jog, s. a t. mert ezek által a birtokviszonyok módosittatnak és a t. r. 3 §. 1 pontja értelmében a birtokviszonyokra vonatkozó kiigazitások bejelentése egyáltaljában rendeltetett el.

145. §. Minthogy a birtokigazitások által az első fölvételnek helyessége álapittatik meg, következetesen a telekkönyvi hatóságok eljárásánál a helyszinelési utasitások szinte tekintetbe veendők, és valamint a helyszinelési bizottmányok csakis a birtokjogokat nyomozták ki, ugyszinte a birtokigazitási keresettel is csakis birtokjogok érvényesithetők azon különbséggel, hogy a telekkönyvi hatóságok ezek kinyomozására hathatósb eszközökkel fölruházvák és peres kérdéseket is eldönthetnek; azonban a tulajdonképi tulajdoni perek a t. r. 3 §. 2 pontja szerint világosan kizárvák, mert a felek ily pereknek feljegyzését kérhetik csak, miáltal már föltételeztetik, hogy a tulajdoni per tárgyalása a telekkönyvi hatóság illetőségéhez nem tartozik; és ennek folytán oly kereset, mely egyuttal a birtok átadását tárgyazza,

se

vagy a hol a kereső fél a birtokjogok gyakorlatában nincsen, már pusztán telekkönyvi ügynek nem tekinthető, kivéve ha a valódi tulajdonos a tulajdonosnak bejegyzett haszonélvező ellen kéri tulajdonjogának bekebelezését.

146. §. Ezen bejelentések vagy szóval vagy irásban terjesztendők elő, és pedig ha bejegyzett jogok támadtatnak meg, kereset formában, különben csak kérvény alakban. A telekkönyvi hatóság a bejelentést megvizsgálja, és ha annak elintézésére nyilván illetéktelennek tartja magát mint p. o. ha urbéri igények jelentetnek be, azt visszautasitja, különben pedig egy „Tulajdoni igények bejelentése,“ — fölirással ellátandó és a telekjegyzőkönyvhez csatolandó ivre a beadási nap és iktatószám kitételével a bejelentést följegyezteti, azt a telekjegyzőkönyvekkel és helyszinelési munkálatokkal összehasonlitja és szükség esetében a bejelentőt a hiányok pótlására p. o. térrajzok, osztálylevelek s. a. beadására határidő kiszabása mellett utasitja azzal, miszerint be nem adás esetére a bejelentésnek följegyzése ki fog töröltetni; ha pedig ily hiányok nem fordulnak elő, a felek kihallgatására tárgyalási határnap kitüzetik, melyre nem csak a bejelentő által megnevezett személyek, hanem mindnyájan, kik a telekkönyv tartalma szerint érdekelvék megidézendők, és a tárgyalásnál mindenekelőtt az egyesség megkisértendő, ha ez nem sikerül és vitapontok fordulnak elő, ezek fölött, a mennyiben a bejelentés már kereset formában beadatott, a szóbeli eljárást meginditja és itéletileg határoz; ha per már más biróságnál volna folyamatban, ezt feljegyzi; ha pedig a bejelentés kereset formában nem adatott be, ennek beadására záros határidőt tüz ki a följegyzésnek különbeni törlése mellett (t. r. 22, 24, 25 §§.).

A telekkönyvi hatóság ugyan hivatalból a helyszinelő bizottmányok munkálatait megbirálni s megigazitani nincsen hivatva, ha azonban valamely fél — a ki ily bejegyezvény által sértve vagy veszélyeztetve érzi magát, bejelentést tesz, e részben a telekkönyvi biróság, a mennyiben a fél igénye terjed, a helyszinelési ügyletre nézve kibocsájtott utasitások elvei és határozatai szolgálnak zsinórmértékül (t. r. 21 §.); és igy ily esetekben, miután a telekkönyvek kiigazitása a közhitelt is érdekli, a birónak hivatása: az igazság kideritéséhez hivatalból is közreműködni, és a hiányok pótlására a feleket hivatalból is felhini köteles; nem pedig szigoru formaságokra támaszkodva a felek eljárását nehéziteni.

Ha birtokváltozások a hitelesités és hirdetmény hatályosságának megkezdése közti időszakban történtek, ezeknek bejelentéséhez a jogcim kimutatása mellett a birtokba vétel begyőzése is szükséges, mely egy községi bizonyitvány által is eszközölhető. Azonban nem szükséges minden bejelentés fölött a tárgyalás elrendelése, mert ha az érdekelt felek nyilatkozatai a bejelentéshez csatoltatnak, vagy pótoltatnak, a kiigazitás tüstént ex decreto is elrendelhető.

A hol a birtokállapot tisztába hozatala csak a helyszinén eszközölhető, vagy ha ugyan egy községben számosabb felek kihallgatandók, a tárgyalás a helyszinén eszközlendő (t. r. 26 §.). A véghatározat hozatalánál egyuttal a bejelentés feljegyzésének törlése elrendelendő (t. r. 27 §) és a netalán elrendelt birtokigazitás hivatalból foganatositandó.

B) Az ősiségi viszonyokból eredő igények bejelentése.

147. §. A helyszinelő bizottmányok az urbéri és ősiségi nyiltparancsok által rendezett viszonyok és igények kinyomozására vita esetében ki nem terjeszkedhettek, s midőn az urbéri viszonyok a hirdetvényes fölszólitásból és az ennek folytán történendő tárgyalásokból végkép kizárattak, az ősiségi viszonyokból eredő igények ezen fölszólitásba annyiban bele foglaltattak, hogy az igénylők az illetékes biróságok előtt már folyamatba tett perek följegyzését; vagy ha a zálogvisszaváltási jog érvényesitésére még hosszabb határidő jár, ezen jognak feljegyzését; ha pedig a per már befejeztetett, a megitélt jognak bejegyzését a fennebbi határidő alatt s joghatály mellett kérni köteleztetnek (t. r. 3 §. 2 szám). A birtokigazitási bejelentésektől ezek annyiban különböznek, hogy azoknál a bejelentő birtokjogokat már bir és ezek bejegyzését kéri, holott ezeknél a birtokos ellen tulajdoni igényeket érvényesit és birtokjogok gyakorlatában nincsen; azoknak végleges elintézésére a telekkönyvi biróság van hivatva, holott ezeknél a telekkönyvi hatóság elé csak a megitélt jogok bejegyzése, vagy a per és a még fenálló visszaváltási jog feljegyzése tartozik, a per érdemleges tárgyalása és elintézése pedig az illetékes polgári biróságot illetvén. Ezen bejelentések fölött minden per kizárásával csak végzésileg kell határozni,

(t. r. 25 §. f.) és egyébkint a birtokigazitás iránti eljárás alkalmazandó.

A visszaváltási jog feljegyzésének csak annyiban lehet helye, a mennyiben az ősiségi nyiltparancs 22—24 §§. szerint még érvényesithető, és a záloglevelek eredetije vagy másolata előterjesztendő, és minthogy az ily levelek a zálogbirtokos kezei közt léteznek, ha ez a másolatnak helyességét tagadná, az eredeti levélnek előmutatására kényszerittethetik, mert ez a zálogba adóval közös, és az általa elismert tulajdonjognak korlátozását ő köteles begyőzni: ha pedig a zálogviszonyt egészben tagadná alperes, akkor felperes csak ezt és alperes ezután annak minőségét köteles begyőzni, mert a helyszineléskor is ezen viszony csak általánosan vétetett föl, és a törvény sehol sem kivánja, hogy a felek a közelebbi körülményeket bejelenteni kötelesek legyenek, és a jognak megszünte vagy elévülése a zálogbirtokos által győzendő be. A bejelentésben azonban mindenesetre a fekvőség, melyre a visszaváltási jog vonatkozik, határozottan kitetendő, és azon esetre ha a zálogbirtok a közbejött tagositások folytán a zálogbirtokosnak egyéb birtokával összesittetett volna, annak kihasitása nem szükséges, mert ez a visszaváltási perhez tartozik, és ezen visszaváltási jog ezen egész birtokra följegyezhető, azonban a visszaváltandó birtok mennyiségének kitételével, p. o. 4 hold zálogbirtok a zálogbirtokosnak 100 holdnyi tagjába olvadt, a följegyzés ekkép eszközlendő; az 1832 évi Febr. 1-én kelt záloglevél alapján a négy holdra kiterjedő és 1871 Febr. 1-én érvényesithető zálogvisszaváltási jog az 530 rsz. 100 hold nemesi birtokra N. N. javára följegyeztetik.

148. §. De nem csak az ősiségi nyiltparancs által szabályozott viszonyokból eredő igények, hanem a ptk. hatályba lépte óta keletkezett és bármi jogcimből eredő tulajdoni igényekre nézve nem birtokigazitás, hanem csak perfeljegyzés kérethetik, és ily keresetek nem a telekkönyvi hatóság, hanem a rendes biróságok illetőségéhez tartoznak. Mert a helyszinelési utasitások szerint csak birtokjogok és nem tulajdoni igények vétettek föl, és a telek. rend. 25 §. d. a telekjegyzőkönyvek hitelesitése óta történt birtokváltozások bejelentéséhez a birtokba vételnek begyőzését kivánja; minthogy a tulajdonjog dologbani joga csak ez által volt szerezhető a telekkönyvek hatályba lépte előtt; ha azonban a tulajdonos részéről bekebelezési engedélyt mutat föl, akkor ezen bizonyitéknak szüksége is elesik.

C) A régi terhek átkebelezése.

149. §. A betáblázott követelések a régi betáblázási könyvekből már azért sem vezettethetnek át hivatalból az uj telekkönyvekbe, mert ezeknek egyik főcélja az is, hogy a birtokok ily régi és talán már megszűnt, de a hitelezőknek elhalta, az adósleveleknek elvesztése miatt kinemtörölhető terhektől fölmentessenek. Azért is, nehogy ily megszünt tételek az uj telekkönyvekbe átvezettessenek és a terhelési állapot mindjárt a kezdetnél összebonyolitassék, az átkebelezés a felek jelenkezésétől feltételeztetett, a kikre egyuttal az is bízatott, hogy azt az adósnak melyik birtokára akarják kiterjeszteni. De ezen átkebelezések közzé nem csak a zálogjogok, hanem a polgári törvénykönyv hatályba lépte az az 1853 Majus 1-e óta betáblázott haszonbéri szerződések is tartoznak, a mint ezt az 1853 April 18-ki rend. 46 §. világosan rendeli. Mert a birtokigazitások közzé csak az ezen nap előtt keletkezett dologbani haszonbéri jogok tartoznak, csak ezeknek fölvétele hagyatott meg a helyszinelési bizottmányoknak, s birtokigazitás alá csak az tartozik, a mit ezek ezen utasitások szerint hibáson vettek föl.

150. §. Az átkebelezési kérvényben az ingatlan, melyre; a telekjegyzőkönyv, melyben az átkebelezés eszközlendő, és az elsőbbségi nap kiteendő, és különbeni visszautasitás mellett hozzája csatolandó az eredeti adóslevél annyi másolattal a hány földbirtokos ellen kéretik az átkebelezés, valamint a betáblázási bizonyitvány, a mennyiben ez az eredeti adóslevélre rávezetve nem lön (tel. r. 29—31 §.). A bejelentés irásban vagy szóval terjeszthető elő, és egy kérvénybe a hitelezőnek ugyanazon adós elleni, betáblázott több követelései is fölvehetők, ha mindjárt ennek külön telekjegyzőkönyvekben fölvett birtokaira is kéretik az átkebelezés.

151. §. Az álladalom, közpénz alap, hitelintézetek, gyámhatóságok ugy árvabizottmányok által több községbélieknek adott és ellenök betáblázott kölcsönök átkebelezésénél azon könnyités engedtetett meg, hogy egy a fennebbi adatokat kitüntető jegyzék és az eredeti adóslevelek s másolataik mellékléssével az átkebelezés mindnyájak ellen csak egy beadványban is eszközölhető (t. r. 39 §.).

152. §. Az eredeti adóslevelekkel tanusitott bejelentések egy „Betáblázott követelések bejelentései" — fölirással ellátandó és az eredeti telekjegyőkönyvhez csatolandó ivre följegyzendők, és ha a bejelentés több telekjegyzőkönyvre vonatkozik, mindegyiknél a többiekre hivatkozni kell (t. r. 32 §.).

153. §. A biróság hivatalból megvizsgálja, vajjon a betáblázás általában és különösen a kijelölt ingatlanra joghatállyal bir-e és ha bir, egyuttal az előterjesztett okiratok alapján meghatározza az előbbségi napot, mely a bejelentésen és a följegyzési iven kiteendő; ha pedig joghatállyal nem bir, a bejelentést visszautasitja és a följegyzést ezen végzés jogerőre lépte után kitörölteti (t. r. 33, 34 §§).

154. §. Az 1840: XXI. 1 §. szerint a betáblázás a megyei közgyülésen, szab. kir. városokban s a Jász- kun- kerületekben a városi tanácsülésen, a Hajdu városokban a kerületi gyülésen a betáblázandó iromány felolvasása által történt, s ugyanazon megyei közgyülésen történt betáblázások, a gyülésnek bármellyik napján is történt a felolvasás, különbség nélkül ugyanazon egy napon történteknek tekintendők. (§. 3.) Korábban betáblázott követelés a későbben betáblázottat kielégitésére nézve megelőzi. Ungyanazon közgyülésen vagy a városi tanács előtt ugyanazon napon történt betáblázások között az adóslevél kelte határozza el az elsőbbséget (5 §.).

Minden betáblázandó követelésnek határozott sommáról kell kiadva lenni. Ha valaki oly követelést tábláztatna be, mely nem valamely határozott pénzmennyiségről szóll, a betáblázás által semmi elsőbbséget nem nyerend. (§. 9.) Miért is ez esetben a bejelentés szinte visszautasitandó.

A megyei kisgyülésen történt betáblázásnak ereje csak azon közgyüléstől számitandó, mellyen a kisgyülés jegyzőkönyve hitelesittetett (§. 3). A közgyülések megszüntével a betáblázások a törvényszékek által eszközöltettek, melyekre nézve az elsőbbség az 1850 Januar 14-ki rendelet 37 §. és az 1853 Majus 3-ki ügyrendtartás 118 §. szerint a beadás időpontja szerint határoztatik meg, miért is az egyidetüleg beadottak egyenlő elsőbbséggel birnak.

A helyszineléskor hivatalból bejegyzett hozomány, kikötmény örökrész, vételár elsőbbsége azon naptól, melyen aláiratott a bejegyzés a felek által, ha pedig ezen nap kihagyatott, azon naptól, melyen a hitelesités a községben befejeztetett, számitandó. (t. r. 34 §.)

155. §. Az 1840: XXI. §. 6 szerint a betáblázás az adósnak csak azon ingatlan javaira terjed ki melyek azon megyében vagy törvényhatóság alatt léteznek, hol a betáblázás történt, és a más megyében vagy más törvényhatóság alatt lévő ingatlanokra még akkor sem terjed ki, ha ezek csak részei vagy tartozmányai volnának azon nagyobb jószágnak vagy uradalomnak, melyre nézve a betáblázás történt. (2 §.) Ebből egyuttal következik, hogy a zálogbirtokra a zálogbirtokos ellen eszközlött betáblázás ki nem terjed, mert ez nem az adósnak tulajdona, és a zálogbirtoklási jog ingatlannak nem tekinthető, sőt magyar törvény szerint az ingók közzé tartozik (I. 102 §. 3).

156. §. Ha az adóslevél kibocsátója egyuttal a telekkönyvi birtokos, és tulajdoni igény ellene be nem jelentetett, akkor az adóslevél másolatának közlésével megidéztetik bizonyos határnapra azzal: hogy a kért átkebelezés ellen észrevételeit a tárgyalás előtt vagy irásban adja be, vagy a tárgyalásnál szóval előterjessze, ellenkező esetben a jelzálogi átkebelezés meg fog engedtetni s ő annak érvényességét csak rendes keresettel fogja megtámadhatni, s ha nem nyilatkozik vagy az átkebelezést megengedi, ez a följegyzés törlése mellett tüstént el is rendeltetik. Ha azonban szóval előterjesztett észrevételeiben vagy 1) a követelés illetőleg az aláirás valódiságát tagadja, p. o. hogy a kölcsön le nem olvastatott, hogy az adóslevél általa alá nem iratott; vagy ha 2) tagadja, hogy a betáblázás a kijelölt javakra kiterjed, vagy végre ha 3) azon kifogással lép föl, hogy az fizetés által, vagy más módon elenyészett, hogy elévült, ellenkövetelés beszámitása folytán elenyészett, hogy hitelező elengedte s. a t. mind a három esetben az egyesség megkisértendő; és ha nem sikerül, vagy ha a nyilatkozat irásban adatott be, a vitapontok fölött a szóbeli eljárás meginditandó, és az átkebelezési kérelem fölött itélet hozandó, annélkül hogy uj keresetlevél beadása szükségeltetnék. A fél által beadott egyéb kifogások melyek a követelés valódiságára, megszüntére és a betáblázás érvényességére nem vonatkoznak, pedig egyszerüen elutasitandók és az átkebelezés elrendelendő mint p. o. ha a birtokos azt hozná föl, hogy ő csak mint kezes irta az adóslevelet alá, és a betáblázás ellene érvényes nem lehet, minthogy csak azon esetre, ha a főadós fizetni nem tud, köteleztetik; ha a betáblázás ellene megtörtént, az átkebelezés egyszerüen elrendelendő, miután ezen kifogás azt ki nem zárhatja, és a telekkönyvi hatóság hatás-

köréhez ezen jogkérdés eldöntése nem tartozik (telekkönyvi rendelv. 35 §.).

157. §. Ha pedig a mostani telekkönyvi birtokos nem az adóslevél kibocsátója; vagy ha tulajdoni igény jelentetett be; vagy ha egy másik részére a zálogbirtoklási jog jegyeztetett vagy jelentetett be, és a hitelező ez előtt is elsőbbséget igényel; akkor tárgyalás rendelendő, és mindnyájan kik a kért jelzálogi átkebelezés által a telekkönyv tartalma szerint érdekelvék, megidézendők, és egyuttal azon kérdés is tárgyalandó, vajjon az átkebelezés, ha a tulajdoni igény megitéltetik, mennyiben érvényes, és a többi érdekeltek ellen mennyiben bir érvényességgel. Ily tárgyalás akkor is rendelendő, ha az átkebelezés foganatositása után de a hirdetvényes határidő alatt ily tulajdoni igény előterjesztetik. Ezen tárgyalásnál az egyesség megkisértetik, s ha nem sikerül, a peres eljárás megindítandó és itélet által a vitás kérdések eldöntendők, ily esetben tanukihallgatásnak is van helye p. o. ha a mostani birtokos a betáblázott adóslevél kibocsátójától vette a birtokot, és azon kérdés vitás, vajjon a betáblázás alkalmával az adós ezen birtokot birta-e még.

Itten tekintetbe veendők az 1840: XXI. 20, 21 §§. melyek szerint, ha a betáblázás bizonyos birtokra eszközöltetett, az adósság a vevőt terheli, ha mindjárt az egész vételárt lefizette; ha pedig a betáblázás általánosan történt, ugyanez áll, ha az adós valamely törvényhatóság alatt lévő és általános betáblázással terhelt minden birtokát eladja, habár más törvényhatóság alatt birtokai volnának; ha tehát az adós még bir ugyanazon törvényhatóság alatt birtokot és ez elegendő biztositékot nyujt a hitelezőnek, akkor az eladott birtokra kért átkebelezést az uj tulajdonos ellenezheti. Ha a birtokot többen osztatlanul birták, és egyik osztályostárs ellen betáblázás történt, ki osztályrészét az osztálynál más megyében vette ki; ennek ellenére a betáblázás az előbbi birtokból őt illetett tulajdonjárandóságára érvényes volt, és az átkebelezés az uj tulajdonos ellen épen ugy mint a véteteknél elrendelhető, mert különben a hitelezőket ki lehetne játszani, kiket az osztályosok közti egyezkedés nem károsithat. Ha a vevő nyilvános árverés utján vette a birtokot és a vételárt a birói kézhez letette, a régi tulajdonos ellen betáblázott követelések átkebelezését ellenezheti. Ha azonban szabad kézből vette és a vételárral az első helyen betáblázott követeléseket kielégitette, ennek kimutatásával a további átkebelezéseket

ugyan nem akadályozhatja, csak hogy ezen általa kifizetett követelések átkebelezését szinte eszközölheti mint a kifizetett hitelezőknek engedményese, nehogy végrehajtás esetében pénzét veszitse.

Csődtömeg ellen, minthogy uj bekebelezések már ugysem rendelhetők el, a régi betáblázott követelések pedig amugyis a csődbiróságnál bejelentendők és osztályozandók, az átkebelezés egészen szükségtelen: miért is a Hétszemélyes Tábla azt visszautasitotta. (Dr. Schnierer kézikönyve 62 lapján idézi ezen döntvényt Szilassy György, Szelles Lajos elleni ügyében 1861 évben.)

Ha a tárgyalástól egyik fél elmarad, az átkebelezés el nem rendelhető, hanem folyamodó rendes kereset beadására utasittatik záros határidő kitüzésével, különben a bejelentés feljegyzése töröltetni fogna (t. r. 36 §.).

158. §. Ezen átkebelezések fölötti tárgyalások azokat is kötelezik, a kik az eljárás meginditása után tulajdonjogokat szereztek, azonban a tárgyalásoknál azon stadiumban, a melyben találják, résztvehetnek, s e végre az iratok betekintése is megengedtetik (t. r. 37 §.).

159. §. Azon esetekben, a hol az érdekelt felek nyilatkozatai a kérvényhez csatoltatnak, és az átkebelezéshez szükséges kellékek kimutattatnak, tárgyalás elrendelésének szüksége elesik, és az átkebelezés tüstént elrendelhető, csak hogy a korábbi elsőbbségnek maga az adós által történt megengedése jogi hatálylyal nem bir (t. r. 34 §.).

160. §. Ha a földbirtokos a bejelentett követeléseket minden birtokaira átkebeleztetni nem akarja, hanem az 1840: XXI. 18, 19 §§-sai folytán ezeket egyes birtokaira elosztani óhajtja; akkor kereset formában a fölosztási tervet, az egyes jószágtestek értékének kimutatása mellett előterjeszteni köteles, mely kereset az illető telekjegyzőkönyvekben feljegyzendő, és rendes szóbéli eljárás után minden viszonyok méltányos tekintetbe vételével végzés által határozat hozandó (t. r. 41 §.).

161. §. Ezen átkebelezendő követelések bejegyzése végett a tulajdonlap után „C/a régi terhek" fölirással egy lap nyittatik, és a követelések az iktatószámok sora szerint bejegyeztetnek, a hasáb közepén az elsőbbségi nap kiteendő, mely a szövegben szavakkal is kiirandó. Az uj terhek pedig „C. uj terhek" fölirással ellátott uj lapra irandók be (t. r. 43 §.).

162. §. Végül megjegyezzük még, hogy az 1857 Martius 7-én kelt ministeri rendelet által a betáblázott követeléseknek

átkebelezése azon hitelezőknek is lehetővé tétetett, kik a követeléseik alapjául szolgáló betáblázott eredeti adóssági okleveleiket elvesztették; továbbá az 1858 Martius 29-án kelt ministeri rendelet által a birói összeirás alapján nyert zálogjognak átkebelezése szabályoztatott; és végre az 1857 Junius 3-án kelt rendelet által előszabatott azon módozat, melyen a régi betáblázási könyvekből a telekkönyvek közzététele után is kellő ovatosság mellett kivonatok kiadathatnak mely rendeletek a függelékben egész terjedelmükben közöltetnek.

Az 1858 Majus 5-én birod. lap. 72 sz. alatt kelt ministeri rendeletben pedig kimondatott, hogy a ptk. hatályba lépte előtt betáblázott követelések az adóslevelekben kikötött 6% kamattal átkebelezendők, minthogy a törvény visszaható erővel nem bir.

VI. Fejezet: A telekkönyvek vezetése.

163. §. A telekjegyzőkönyvek a hirdetmény hatályossága kezdetének napjától fogva az általános polgári törvénykönyv 321 §. értelmébeni telekkönyvekkép tekintendők, és ezen naptól kezdve az azokban bejegyzett fekvőségekre uj tulajdon, jelzálog vagy más dologbani jogok csak az azokbai törvényszerü bejegyzés által, azonban csak az ezen fekvőségekre nézve korábban létezett s a hirdetvényi határidő alatt bejelentett és igazolt igények sérelme nélkül szereztethetnek s ruháztathatnak át más személyekre vagy szüntethethetnek meg (t. r. 6 §.).

164. §. A vezetésnél a telekjegyzőkönyvek, birtokrészlet lajstromok, vázlatrajzok és névjegyzékek belszerkezete tárgyában a helyszinelő bizottmányok számára kiadott utasitások a telekkönyvi hatóságokra nézve is kötelezők (t. r. 49 §.).

165. §. A tel. rend- 44 §-sa szerint ámbátor a betáblázott követelések bejelentésére szabott hirdetvényi határidő eltelte után a telekjegyzőkönyvekből a különös betétek lettek volna szerkesztendők, azonban a kilátásba tett külön rendeletek még eddig ki nem adatván, a telekjegyzőkönyvek telekkönyvekkép továbbá is kezelendők, és pedig a telek. rendelvény II. Részében előadott szabályzatok szerint.

166. §. A birtokállási lapon, a mint már fent előadtuk, a telekkönyvi jószágtest, tárgyilagos ismertető jelei szerint, különös

jogi minőségének rövid kijelölésével, táblás átnézet alakjában adatik elő, és ezen alakban tovább is vezetendő. Változásoknál a lejegyzendő birtokrészlet száma aláhuzandó, a hozzájegyzendő részlet pedig a tárgyilagos ismertető jelekkel a folyó sorszám alatt bejegyeztetik, és mindkét esetben a jegyzetek rovatában a tulajdonlap sorszáma, mely alatt a le vagy hozzájegyzési végzés bejegyeztetett, idéztetik. A birtokállási lap azonban az abban kijelölt birtokrészletek külső ismertető jeleinek, minőségeinek és előadott térmértékének valóságáért nem kezeskedik (t. r. 51 §.). Minthogy az ingatlanokkal egybekapcsolt jogok azok tartozékait és alkatrészeit képezik, ezek is a mennyiben a telekkönyv tárgyát képezik, folyó sorszám alatt a birtokállási lapra jegyeztetnek be mint p. o. a gyökerezett iparjogok. (Lásd fent 126 §. végén.)

167. A tulajdonlapra bejegyzendők *a)* a tulajdonos vezeték és keresztneve, valamint netaláni mellékneve, vagy polgári állásának, származásának, iparának, lakhelyének s. a t. más ismertetőjele, hogy az által a személy iránti minden kétség elháritassék; községek, intézetek, testületek, alapitványok és más jogi személyeknél, az őket illető sajátságos nevezetek (helységnév, cimzet, aláirási czim), — s közös tulajdon esetében az ugyanazon módon kijelölt tulajdonostársak;

b) a tulajdonjoghozi jogcim

c) a tulajdon minden további átruházásai;

d) minden nyilvánkönyvi bejegyzés alá került föltételek vagy korlátolások, melyek a nélkül, hogy csupán a telekkönyvi jószágtesthez volnának kapcsolva, a tulajdonos személyét kiskoruság, gondnokság alapján s. a t. vagy tulajdoni jogát illetik, mint a helyettesités, elővásárlási jog, zálogbirtoklási viszony s. a t.

e) a fenemlitett körülmények és viszonyokban előforduló minden változások;

f) a le és hozzájegyzési végzések

g) a telekkönyvi jószágtestnek a szerzési okiratokban pénzben kifejezett átvételi ára, valamint ha a felek kivánják, annak igazolt becsára; a telekkönyv azonban nem kezeskedik azért, hogy az ár vagy az érték helyesen adatott elő vagy hogy az változatlanul maradt. — Azonban ezen becsár csak birói becslési okmányok alapján jegyezhető be (t. r. 52 §.). Ezen tulajdonilapra bejegyzendő egyuttal azon végzés, mely által a birtoklapi bejegyzés módositatik mint: ha a térmérték vagy az ujonnan épült ház hiteles okmányok alapján bejegyeztik, miután

a birtoklapon végzés be nem jegyezhető, és ezen bejegyzések is az f) alattiak közzé számithatók.

168. §. Itten még azon fontos kérdés támad, vajjon a kereskedők kereskedői cégjük alatt bejegyezhetők-e? Nézetünk szerint a kereskedői ugy egyéb társaságok bejegyzett cégjük alatt bejegyezhetők, mert az 1853 April 18-ki rendelet 28 §-sa ezen társaságokat világosan az erkölcsi személyek közzé számitja, s hogy a telek. rendel. 52 §-sa is az ott emlitett jogi személyek alatt ezeket is érti, mutatja a zárjel alatt fölhozott aláirási cim, mely csak ezekre vonatkozhatik, miért is ily társaságoknál az egyes társakat fölemliteni nem szükséges, és elegendő, a társaságnak bejegyzett cégje. Ily kivétel azonban az egyes kereskedői cégekre nézve előszabva nincsen, és minthogy ingatlanok szerzése a kereskedés üzéséhez nem tartozik, és ezen cégnek használata csak ezen üzletre szoritkozik, (1840: XV. 2 Rész 27 §.) a tulajdonjog bejegyzésénél nézetünk szerint ezen cég nem is használható, és e tekintetben a t. r. 52 §-sa szigoruan alkalmazandó.

169. §. A teherlapra a telekkönyvi jószágtesten vagy annak egy részén fekvő zálog és alzálogjogok, szolgalmak és más dologbani jogok s kötelezettségek a mennyiben azok az általános ptk. határozatai szerint telekkönyvi bejegyzésre alkalmasak; továbbá azoknak jogi tulajdonsága p. o. hitbizományi, tőkepénzi vagy biztositéki minősége, nem külömben ezen terhek átváltozásai és elenyészései határozottan és kétségtelenül bejegyzendők.

A jogcim és az ennek folytán jogositottak ugyanazon módon jegyzendők be, mint az a tulajdoni lapra nézve rendeltetett (t. r. 54 §.). Csakhogy itten a jogosult a kereskedői céggel is bejegyezhető, ha a követelés oly üzletből ered, melyre nézve ezen cég használata törvényleg megvan engedve.

170. §. Minden telekkönyvi test egy egészet képez, és annak alkatrészeit többen közösen csak elosztatlanul és az egészhezi arányban birhatják, azért is ha magok közt természetben fölosztják, mindegyiknek osztályrésze külön ivre iratik; és ugyanazon lapon, a mint már a helyszinelési utasitások is meghagyták, több tulajdonos elosztott birtoka föl nem vétetett. És miután az ugyanazon tulajdonost vagy tulajdonostársakat illető összes birtoktestek egy ivre jegyeztettek, ha ezekből bármely részlet más tulajdonosra átruháztatik, akkor ez az eddigi ivről le, és egy ujonnan nyitandó vagy pedig az uj tulajdonos részére már nyitott ivre jegyeztetik át (t. r. 55 §.). Azonban az ily átjegyzések és hossz-

jegyzések csak bekebelezések esetében eszközölhetők, és ha ily birtokrészletre a tulajdonjog az uj tulajdonos javára csak előjegyeztetett, akkor ezen előjegyzés a régi iven vezettetik be, mert ezen előjegyzés csak igazolás föltétele alatt történik, és ha ez elmulasztatnék, a lejegyzett részletet megint vissza kellene jegyezni, mely föltételes átjegyzések által a felek könnyen félrevezettethetnének, miután ezek ezen részletet az uj tulajdonos tulajdonának tekinthetnék, és a valódi tulajdonost világosan ki sem vehetnék, miért is az ily feltételes átjegyzés telekkönyvi intézetünk elveivel ellenkezik.

171. §. A birtoktest egyes részleteinek lejegyzéséhez pedig kivántatik;

a) a közigazgatási engedély azon fekvőségekre nézve, melyekre vonatkozólag a törvények ezt kivánják, mint urbéri telkek, zsellér állományok elhasitásánál a megyehatósági engedély,

b) ha valamely birtokrészlet természetben hasittatik el, akkor a helyszinelési utasitások nyomán elkészitendő térrajz mellékelendő, melyből a szomszéd részletszámok, az elhasitott és megmaradt részlet fekvése, térmértéke, tulajdonosa kitünjék, és mely térrajz a felek által aláirandó, és a község elöljárók által arra nézve, hogy a helyszinén tett felosztással megegyezik, hitelesitendő;

c) terhelt birtok eldarabolásánál a bekebelezett hitelezők beleegyezése kimutatandó, mely a fennebbiek szerint a biróság által is pótoltathatik;

d) ha terhelt birtok más terhelt birtokhoz csatoltatik, akkor mindkét rendbeli hitelezőknek a rangsorozat és jogaik viszonya iránti egyetértése kivántatik meg a hozzájegyzés által nagyobbodott telekkönyvi jószágtestre nézve (t. r. 56 §.).

172. §. A zálogjog csak az egész telekkönyvi jószágtestre, vagy a tulajdonostárs jutalékára, de sem birtokrészletekre, vagy a telekkönyvi jószágtest részeire, sem pedig valamely közös tulajdoni jutalék egy részére nem szereztethetik (t. r. 57 §. és az 1853 April 18-ki rendel. 13 §.).

Az alzálogjog az egész jelzálogi követelésre; annak hányad vagy számszerüleg meghatározott részeire pedig csak akkor szereztethetik, ha az ilyes részek más hitelezőkrei átruházás által telekkönyvileg származtak (t. r. 58 §.).

173. §. Ellenben a bérlési jog (haszonbérlés) nem csak az egész telekkönyvi jószágra, hanem egyes alkatrészekre is ugyan-

azon telekkönyvi jegyzőkönyvbe iktattathatik be. (1853 April 18-ki rendelet 13 §.)

V. Fejezet: A bekebelezések és előjegyzések.

174. §. A telekkönyvi bejegyzések háromfélék:

a) Bekebelezések, melyek minden további igazolás nélkül feltétlenül,

b) előjegyzések, melyek csak utólagos igazolásnak föltétele alatt eszközlik a nyilvánkönyvi jogoknak mint ilyeneknek szerzését, átváltozását vagy megszüntét; és

c) puszta följegyzések.

Jogok s változásaik csak a két első módon jegyezhetők be; a följegyzések által csak a már bejegyzett jogok vagy jogosultakra vonatkozó körülmények hozatnak köztudomásra (t. r. 59 §.).

A) A bejegyezvények rangsorozata.

175. §. A telekkönyvi bejegyezvények hatályossága azon időponttól fogva kezdődik, melyben az azok teljesitéseérti szabályszerüleg fölkészitett kérvény a telekkönyvi hatóság iktatóhivatalába beérkezett. Ennél fogva a bejegyezvények közötti nyilvánkönyvi rangsorozat az e részbeni telekkönyvi kérvények iktatókönyvi számának sorrende szerint határoztatik meg. Ha a kérvények az iktatóhivatalba egyidejüleg érkeztek be, az azok folytán történt bejegyezvények, a mennyiben azok ugyanazon telekkönyvi jószágtestre vagy ugyanazon nyilvánkönyvi tételre vonatkoznak, egymás között egyenlő rangsorozatban állanak; miért is az iktató az ily kérvényekre az egyidejülegességet följegyzi (t. r. 61 §.). Az elsőbbség tehát a beadás ideje szerint határoztatik meg, a kérvény bármikor intéztessék el, mert ha az elintézés napja szolgálna irányadóul, az elsőbbség csupa esetlegességeknek de a birói önkénynek is lenne kitéve.

B) A bekebelezések és előjegyzések közös kellékei.

176. §. Bekebelezések és előjegyzések csak eredeti okiratok alapján történnek, (t. r. 67 §.) melyek által a bejegyzendő jog valamely ingatlanra világosan megengedtetik vagy odaitéltetik, vagy már bejegyzett jog másra ruháztatik, megterheltetik, rangsorozatában vagy más módon megváltoztatik vagy megszüntetik (t. r. 68 §.).

177. §. Ezen okiratok 1) magán okiratok, melyek csak annak kiállitója illetőleg örökösei ellen, harmadik személyek ellen pedig csak annyiban, a mennyiben a kiállitó jogviszonyai fölött rendelkeznek, birnak bizonyitó erővel. A magányosok, de hatóságok által is hatáskörükön kivül kiadott bizonyitványok tehát ily bizonyitó erővel nem birnak, és ennek folytán bejegyzés alapjául sem szolgálhatnak, p. o. a községelőljárók vagy a törvényes bizonyság által valamely adásvevési szerződés iránt kiadott bizonyitvány.

178. §. Vagy 2) közokiratok; ezek közzé tartoznak:

a) a hatóságok által hivataluk körében kiadott okiratok, mint: itéletek, birtokbizonyitványok, végrehajtási okmányok, a pénzügyi hatóságok fizetési meghagyásai, adó kimutatásai s. a t.;

b) a hatóságok irattáraiban őrzött hivatalos okmányoknak általok láttamozott másolatai, p. o. a birói egyességről, vagy itéletről kiadott hites másolat, a t. r. 67 §. szerint közokiratnak tekintendő, de az előbbi ppr. 114 §. szerint is a hites hivatalnokok által az irat vagy levéltárakban vagy más közhivatalokban találtató okiratokról kiadott hitelesitvények szinte a közokiratok közzé számitandók;

c) a közjegyzők jegyzői irományai, és az általok kiadott hiteles kiadványok és hitelesitvények;

d) a hites alkuszok könyvei, és az általok kiadott kivonatok és kötjegyzékek (1840: XX. 9 §.);

e) az anyakönyvek és az azokból kiadott bizonyitványok;

f) a hiteles helyeknek az előttök bevallott jogügyletek vagy elismert okiratok fölötti kiadványai.

179. §. Az okiratnak jogérvényesnek is kell lennie, azért is, ha érvénytelen jogcimet foglal magában, vagy pedig ha a kiállitó azon jogra nézve rendelkezési tehetséggel nem bir, mint p. o. ha tudomás szerint kiskoruak vagy gyámoltak, vagy kép-

viselőik által gyámhatósági engedély nélkül, vagy ha községek avagy közigazgatási felügyelet alatt álló alapitványok és pénzalapok nevében az erre hivatott hatóság szükséges jováhagyása nélkül adatott ki az okirat, az bekebelezés vagy előjegyzés alapjául sem szolgálhat. Ugyszinte meghatalmazott által kiadott okiratok nem adnak jogot a hatalmazó elleni bekebelezés vagy előjegyzés kérésére, ha egyuttal a hatalmazó által kiadott fölhatalmazvány föl nem mutattatik (t. r. 69 §.).

180. §. Jogérvénytelen cimek p. o. a magyar jog szerint szokásban volt zálogszerződések, a fekvő javak időleges adásvevései a visszaváltási jog világos vagy hallgatag fentartása vagy azon föltétel mellett, hogy a hitelezőnek a kamatok helyett az elzálogositott jószág haszonvétele engedtessék át, ha ezek az általános ptk. hatályba lépte után köttettek, jogérvénytelenek (ősiségi nyiltparancs 19 §). Azonban a zálogjog az ily szerződésekben foglalt összeg biztositására bejegyezhető, mert csak az érvénytelen része nem szolgálhat bejegyzés alapjául.

181. §. A rendelkezési tehetségre nézve korlátoltatnak még:

a) a katonák az őrmestertől lefelé a katonai szolgálat alatt öröklött vagy már előbb szerzett vagyonukat nem vehetik föl a katonai hatóság engedélye nélkül, miért is ha katonák részére ily követelések bekebelezvék, átruházások s törlések csak is ily engedély mellett eszközölhetők. (1795 Junius 25-ki kanczellariai rendelet igazságügyi törvény. gyüjtemény 237 sz.) Azonban ingatlanaikat szabadon eladhatják annélkül, hogy ily engedély szükséges lenne, igy határozott a legfőbb törvényszék 1859 Martius 15-én 2900 sz. alatt (lásd Unger Gyüjt. 755 sz.): mert a fennebbi rendeletben tiltatik ugyan, hogy a katonáknak az őrmestertől lefelé a katonai hatóság engedélye nélkül az elészabott büntetés terhe alatt vagyonukat kiadni nem szabad; azonban ezen rendeletnek sem szavaiból sem szelleméből nem vehetni ki, hogy ily katona ingatlan birtoka fölött, ha egyéb akadály nem forog fenn, szabadon ne rendelkezhessék, s hogy annak eladásánál katonai hatóságának engedélyét szükségelné; — ugyan ez kimondatott a legfelsőbb hadparancsnokságnak 1859 Martius 9-én (IV. Szakasz) 372 sz. alatti rendeletében: „Az 1795 évi Junius 25-én 237 szám alatt kelt udvari rendelet oly eladási szerződésre mellyet egy legény az őrmestertől lefelé ingatlan vagyonáról köt, nem vonatkozik, és ennek folytán ily szerződés megkötéséhez a legénység a katonahatósági engedélyt nem szükségli."

b) A csődbkukott ellen az 1840: XXII. 32 §. és az 1853 Julius 18-ki csődtörvény 66 §. értelmében a csődnyitás napjától kezdve a zálogjog már be nem jegyezhető. Az előbb beadott kérvények azonban a beadás napján fennállott telekkönyvi állás szerint intézendők el, és elsőbbségi jogukat nem vesztik. Azonban, ha a csődnyitás a telekkönyvi hatóságnak csak későbben jutott tudomására, kérdés vajjon hivatalból kitörölhetők-e a csődnyitás után kért és már elrendelt bejegyzések. Nézetünk szerint akkor, ha az elrendelt bejegyzés még foganatositva nem lön, a telekkönyvi hatóság ezt hivatalból megváltoztathatja, minthogy a csődnyitás jogkövetkezménye nem a telekkönyvi följegyzés napjától kezdődik, és a törvény ezen rendeletét a hatóság hivatalból köteles tekintetbe venni, a mit már akkor, ha a végzés foganatositatott, csak a perügyelő kértére tehet.

c) Pazarlás végett gondnokság alá helyezett személyeknek a gondnokság elrendelése után kötött terhes szerződései érvénytelenek; azonban kérdés vajjon a gondnokság elrendelése előtt általok kiállitott okiratok alapján bejegyzések elrendelhetők-e. Nézetünk szerint ilyenek alapján bejegyzések eszközölhetők, mert akkor még szabad rendelkezési tehetséggel birtak, és ennélfogva az ily okmányok érvényeseknek is tekintendők. Csődeseteknél a csődnyitással a további zálogjogi bejegyzések kizárvák, mert az összes vagyon egyenlő joggal a csődhitelezőkre száll és senki továbbá a másik előtt elsőbbségi jogokat nem szerezhet; pazarlónál azonban ezen körülmény nem forog fenn, mert ez vagyonának tulajdonosa marad s csak jövőre korlátoltatik az a fölötti rendelkezésben. Vajjon a csődbukottak által a csődnyitás előtt kötött szerződések alapján a tulajdonjog bekebelezését kérhetni-e, erre nézve az 1853 évi csődtörvény tüzetesen ugyan nem rendelkezik, és a 66 §. csak a zálogjogi bekebelezéseket tiltja, azonban a 30 §. szerint a hirdetményben az is bejelentésre felszólitandó, a ki tulajdoni jogot igényel, és a magyar csődtörvény 38 §. a tulajdonosokat igény beadására utasitja; miért is az, a ki a csődnyitás előtt valamely ingatlant vásárolt, s a tulajdonjogot még a maga nevére át nem iratta, igény kereset utján érvényesitheti ezen jogát.

d) Ha a jószág vagy jog több tulajdonostársaké, mindegyik tulajdonjárandóságáról szabadon rendelkezhetik; ha pedig valamely társaságé, akkor tekintve a ptk. 833, 1188 §§-sait az eladáshoz az összes tagoknak beleegyezése szükséges.

e) Testületeknél, a testületnek jogérvényes határozata szükséges az ingatlan eladásához és terheltetéséhez, ha pedig a testület még különös felügyelet alatt áll, akkor az ezt gyakorló hatóságnak jóváhagyása is kieszközlendő; igy a községeknél a megyehatósági engedély.

f) Egyházi javak — az 1855 Dec. 5-ki kelt nyiltparancs (concordatum) 30 §. szerint — se el ne adassanak, se pedig tetemesen ne terheltessenek, ha csak erre mind a szentszék, mind Ő Felsége vagy azok, kiket Ő Felsége ezzel megbizni méltoztatik, beleegyezésöket nem adták; miért is a püspök és a helytartótanács beleegyezése szükséges.

g) A hitbizományi javakat az 1862 Okt. 9-én kelt udvari cancellaria rendelet 16 és 18 §§-sai szerint a hitbizomány birlalója csak a hitbizományi hatóság engedélyével adhatja el és terhelheti, mely hatóság gyakorlatára a kerületi Táblák rendelvék. Azonban a hitbizomány birlalója a hitbizomány azon hasznait elzálogithatja, a melyeket ő beszedni jogositva van, (15 §.) és a hitbizományi hitelező a hitbizományon, bárha birói jóváhagyás mellett, fekvő adósságnak visszafizetését nem a törzsök jószágból, hanem csak annak jövedelmeiből követelheti (25 §.) és igy nem a jószág elárverezését hanem csak zárlatát kérheti.

182. §. Az ingatlanok szerzésére nézve a zsidók előbbi törvényeink szerint korlátolva voltak, azonban az 1860 évi Febr. 18-ki kelt cs. rendelet (birod. lap. 45) által a magyarhonban lakó zsidóknak teljes és feltétlen birtoklási szabadság adatott, mely az országbirói ért. 22 §. által is fenntartatott.

A fentidézett concordatum 29 §. szerint „az egyháznak jogában álland uj birtokokat bármely törvényes módon szabadon szerezhetni, s tulajdonjoga mind arra nézve, a mit jelenleg bir, vagy jövendőben szerez, sértetlen marad.“ Miáltal a régi amortisationalis törvények hatályon kivül léptettek: és ennek folytán az 1858 Junius 13-án kelt rendelet (birod. lap. 95 sz.) szerzetekre nézve rendeli, hogy a mennyire szerzetök szabványai megengedik, a törvényes szabályok tekintetbe vételével, tulajdont szerezhetnek, mely jogügyleteknél őket a szerzet főnöke képviseli, s a mennyire egy tartományi főnöknek alávetvék, ennek beleegyezése is szükségeltetik (5 §.). Tulajdonszerzéseknél a püspöknek abbeli bizonyitványa, hogy szerzetök szabványai szerint szerzési képességgel birnak, felmutatandó (§. 6) és a hitelkönyvek vezetésével megbizott hatóságok minden egyes szerzési esetről a

helytartó tanácsot értesiteni kötelesek (§. 7). — Nézetünk szerint az országbirói értekezletnek 22 §-sa folytán ezen az egyház birtokszerzési szabadságát kimondó rendeletek továbbá is érvényben hagyattak. Azonban a ptk. függelék 45 száma szerint viszonosság tekintetéből török alattvalók és nejeik ingatlanok birására nem képesek honunkban.

183. §. A hatalmazottra nézve a ptk. 1008 §-sa szerint dolgok elidegenitéséhez, terhes szerződések kötéséhez kölcsönzésekhez, pénz vagy pénzérték felvételéhez, egyességek kötéséhez, ezen ügyletek nemére szólló különös meghatalmazás; — társasági szerződések kötéséhez, és ajándékozásokhoz ugy jogokról ingyen lemondásához ezen egyes ügyletről szólló különös fölhatalmazvány szükséges. A cimvezető mind a ptk. 1029 §. mind az 1840: XVI. 49 §. és XVIII. 19 §. ugy 1840. XV. 2. Rész 40 §. szerint ingatlanok eladására vagy terheltetésére nincsen följogositva, mert csak a kereskedés és üzlet vezetésével és kezelésével bizatik meg, mihez azon ügyletek nem tartoznak. A német illetőleg osztrák uj kereskedelmi törvény e tekintetben világosabban rendelkezik; a 42 §. szerint a procurista a cimvezető ingatlanok eladására és eladósitására följogositva nincsen, és a 113 §. szerint, ha társulati tag a nyilvános társaság képviseletével bizatik meg, ez a társaság fekvőségeit eladhatja és eladósithatja. Részvénytársaságoknál pedig a bejegyzett (egy vagy több tagokból álló) főnökség van erre fölhatalmazva (227, 230 §§.).

184. §. Bekebelezésnek vagy előjegyzésnek csak azon esetben van helye, ha az, a ki ellen valamely jognak szerzése, átváltoztatása, vagy megszüntetése kieszközlendő, a kérvény benyujtása idejekor, mint a jószág tulajdonosa vagy mint hitelező bekebelezve vagy előjegyezve van, vagy legalább egyideüleg bekebeleztetik avagy előjegyeztetik (t. r. 71 §.); mert jogokat csak attól vagy az ellen nyerhetünk, a ki telekkönyvileg is már jogosultnak be van jegyezve vagy legalább egyideüleg velünk bejegyeztetik. Azon esetben, midőn valamely jogosult csak előjegyeztetett, mind a bekebelezett mind az előjegyzett ellen eszközölhetni további bekebelezéseket és előjegyzéseket, azonban azon esetre, ha az előjegyzés igazoltatik, a bekebelezett ellen időközben eszközlött bejegyzések hivatalból kitörlendők, és az előjegyzett jogosult ellen tett bejegyzések feltétlenekké válnak; ugy viszont ha az előjegyzés kitöröltetik, az előjegyzett tulajdonos vagy hitelező ellen eszközlött bejegyzések is hivatalból kitöröl-

tetnek, csak hogy a felek ezen törlésekről kellőleg értesitendők (t. r. 75 §.).

Mely viszony akkor is forog fenn, ha valamely követelnek törlése csak előjegyeztetett, mert a követelre átruházások, alzálogjogok tovább is bejegyezhetők, ha azonban a törlésnek előjegyzése igazoltatik, ezen bejegyezvények is kitörlendők (t. r. 78.). Ha p. o. valaki tulajdonosul előjegyeztetett, és ez az ingatlant tovább eladja, a fennebbiek szerint a vevő tulajdonosnak bekebelezhető, ámbátor az eladó csak elővanjegyezve, azonban az ő bekebelezése is ezen előjegyzés igazolásától függ, és ha az előjegyzés töröltetnék, evvel együtt a vevőnek bekebelezése is töröltetik; ha valakire a követelnek átruházása, átengedése előjegyeztetett, és ezen előjegyzett engedményes a törlési nyugtát kiállitja, a törlést bekebelezni lehet azonban csak azon hatállyal hogy az átruházás előjegyzésének igazolásától függ, és ha ezen előjegyzés töröltetik, következetesen a törlés bekebelezését is kell kitörölni.

185. §. Valamely alzáloggal terhelt követelnek végképi törléséhez az alzálogos hitelezőnek beleegyezése is szükséges, s ha ez felnem mutattatik, az első hitelezőnek nyilatkozata alapján a törlés bekebeleztetik vagy előjegyeztetik, azonban azon hozzáadással, hogy teljes jogérvényessége csak az alzálog kitörlésével fog kezdődni, melynek folytán a törlés az alzálog kitörléseig felfüggesztetik; és annyiban bir hatállyal, hogy további bejegyzések az első hitelező ellen nem eszközölhetők (t. r. 79 §.).

C) A bekebelezések külön kellékei.

186. §. Tekintve, hogy bekebelezések által bejegyzések feltétlenül eszközöltetnek, és a törvény ezen bejegyzésekhez szigoru jogkövetkezményeket is köt, mindenesetre az okiratoknál, melyek alapján azok elrendeltetnek, szigoru kellékeket is kell előszabnia.

Ugyan e végből az 1850 Sept. 29-ki jegyző rendtartás 3 §. szerint bekebelezések csak közjegyzői iromány ok, ezeknek hites kiadványai és közokiratok alapján eszközöltethettek, mely kellék azonban az 1852 Nov. 27-én kelt rendelet által megszüntetett. A honunkban fennálló telekkönyvi rendelvény szerint bekebelezések magán okiratok alapján is elrendelhetők, azonban ezeknél mind tartalmukra mint külkellékeikre nézve oly feltételeket szab elő,

hogy, ha pontosan teljesittetnek, tévedések vagy jogsértések oly könnyen elő nem fordulhatnak, a mint az eddigi gyakorlat elegendőkép tanusitja.

187. §. Az okirat tartamára nézve megkivántatik: hogy

a) a személyek, fekvőségek, és a jogok oly határozottan kitétessének, hogy azoknak ugyanazonossága iránt kétség ne támadjon; az okiratban foglalt azon kifejezés, minden N. községben találtató ingatlan birtokomat lekötöm és megengedem a bekebelezést, — ugy látszik a zálogjog bekebelezésének elrendeléséhez elégséges, ámbátor eddig mindég csak előjegyzés szokott elrendeltetni; ily esetre vonatkozik a törv. csarnok 1863 évi 28 számában 340 d. sz. alatt közlött királyi táblai határozat (1863 Febr. 12-ik 8820/1862 sz.): „Azon fekvőségek azonossága iránt, melyekre zálogjog bekebelezése kéretik, miután az arra engelmet adónak egyéb birtoka nincsen, semmi kétség fenn nem forogván, és a folyamodó által felmutatott okirat a telek. rend. 81, 82 §-saiban előirt többi kellékekkel is birván, ez indoknál fogva a kért zálogjog bekebelezése elrendeltetik." — A telek. rendel. ezen rendeletének tehát meg van felelve, ha az okirat akkép van szerkesztve, hogy a fekvőségek, személyek s jogok ugyanazonossága iránt kétség nem támad, és e szerint nem annyira a formaságokra mint inkább a dolog lényegére kell tekintettel lenni; ha tehát valakinek a tulajdonjog holtanapjáig átengedtetik, a holtiglani haszonélvezeti jog ily okirat alapján bekebelezhető, mert csak a kifejezés hibáztatott el;

b) hogy a jogügylet illetőleg jogcim, mely a bekebelezendő jognak alapja, benne foglaltassék p. o. adásvevés, kölesön, s. a t. hibás tehát azon naponként előforduló adóslevél, melyben az adós csak elismeri, hogy a hitelezőnek adóssa, annélkül hogy a jogcim benne kifejeztetik;

c) hogy a bekebelezési engedély benne foglaltassék: mely azonban külön nyilatkozatban vagy a kérvényben is pótoltathatik.

d) Törlésekhez a hitelezőnek abbeli nyilatkozata, hogy ő a törlésbe beleegyezik, elégséges annélkül, hogy a megszüntetési mód benne felhozassék, és nézetünk szerint ezen nyilatkozat a kérvényben is adathatik elő, mert a törvény a törléseket könnyiteni akarja, és csak a nyilatkozat valódiságának begyőzését kivánja, és ha ez ellen kétség nem forog fenn, azon elv szerint „Volenti non fit injuria," több nehézséget nem tesz.

A külkellékekre nézve a t. rend. 82 §. előirja, hogy

a) az ügylet kelte az az: helye és ideje kitétessék;

b) a felek az okiratot sajátkezüleg aláirják, és aláirásuk két tanuskodási képességgel biró férfi tanu által hitelesittessék, s ha egyik fél irni nem tud, az egyik tanu mint névaláiró nevét kiirja és a fél kézjegyét hozzátegye; a tanuktól pedig követeltetik, hogy az aláirásnál vagy jelen voltak, vagy pedig hogy a fél előttök aláirásának valódiságát beismerte; a tanuk általi hitelesitést a birói és közjegyzői helyettesiti;

c) ha más koronaországban állittatik ki az okirat, akkor a birói vagy közjegyzői hitelesités kivántatik meg;

d) ha pedig külföldön állittatik ki, akkor az osztrák követség vagy ügyelői hatóság hitelesitése szükséges.

Végül megjegyeztetik, hogy a ptk. függelék 52 száma ugy 1840: 29 §. 4. és 1844: VI. §. 2 szerint a zsidó nyelv és irás használata eltiltatott, és a héber nyelven vagy csak héber és zsidó betükkel irt minden okmány érvénytelennek és semmisnek tekintendő. Miért is a héber betükkel irt aláirás legfeljebb kézjegynek tekinthető, és névaláiró által a névnek kikell iratnia.

188. §. Ha bizonyos okiratok érvényességéhez még egyéb kivántatóságok szükségesek, akkor ezeknek sem szabad hiányozniok. Igy a ptk. 956 §. szerint a halálesetre tett ajándékozás szerződésnek csak akkor tekinthető, ha a megajándékozott azt elfogadta és az ajándékozó annak visszavonhatásáról világosan lemondott és róla a megajándékozottnak irásbeli okmány kézbesittetett, különben csak visszavonható hagyománynak tekintetik, és a külformára nézve három tanunak használata szükséges, ugy mint egyéb végintézeteknél.

A köz okiratoknak pedig a fennálló szabályok szerint kell kiállitva lenniők (t. r. 84, 85 §§.).

189. §. A telekkönyvi rendelvény hatályossága előtt kelt okiratok alapján, ha a kötelezettnek s a jogosítottnak személye, és a jogügylet, melynek folytán valamely dologbani jognak vagy a követelésnek a zálogjog elnyerése végetti bekebelezése kéretik, az okiratból kiderül, s ez a korábbi törvények szerint jogérvényesen kiadottnak látszik; — a bekebelezés elrendelhető, ha ez a kihirdetéstől szamitandó egy év alatt kéretik, ezen évnek eltelte után az ily okiratok alapján, a mennyiben a telek. rend. kellékeinek meg nem felelnek, csak előjegyzés engedtethetik meg (t. r. 86 §.).

D) Az előjegyzések külön kellékei.

190. §. Ha az okirat (magán vagy közokirat) a bekebelezéshez szükséges kellékekkel ellátva nincsen, de a fennálló törvények szerint (habár fél-) bizonyitó erővel bir, a jognak előjegyzése annak alapján elrendelhető (t. r. 87 §.).

191. §. A zálogjog előjegyzéséhez azonban ily bizonyitó erővel biró okirat alapján az előjegyzés csak következő esetekben engedhető meg:

a) ha az okiratban a biztositás legalább általjában vagy valamely jószágra a bekebelezés különösen megengedtetett: p. o. ezen követelnek biztositására lekötöm birtokomat, ha a bekebelezési engedély hiányzik; vagy megengedem hogy a zálogjog a 45 házszámu telekre bekebeleztessék, de hiányzik a tanuk aláirása vagy az adóslevél kelte s. a t.;

b) ha a követelés már lejárt; vagy ha a lejárat feltételtől vagy felmondástól függ, és ennek teljesülte is egyuttal begyőzetik; mert lejárt követelnek fizetését kérheti a hitelező, annálinkább biztositását, és igy törvényes jogcimet bir a zálogjog elnyeréséhez;

c) ha kereskedelmi és iparkönyv kivonatok lejárt követelésekről mutattatnak föl; azonban megkivántatik, hogy a könyvkivonat mind a könyvek rendes vezetésére, mind pedig az eredeti könyvekkeli megegyezésre nézvest hatóságilag hitelesitessék, s hogy a könyv bizonyitó ereje ezen követelekre nézve még elnem évült, mely elévülési határidő egy évet és hat holnapot tesz a követelés keltétől számitva, kivévén ha a számlai kivonat ezen idő alatt hatóságilag hitelesittetett vagy a fél által elismertetett, mert akkor bizonyitó erejét tovább is megtartja (1840; XV. 2. Rész 109, 111 §§.). A hitelesités váltótörvényszékeknél és rendes tanácscsal ellátott városokban két törvényszéki tag, megyékben a törvényes bizonyság által eszközlendő (ugyanott 111 §.);

d) oly esetekben, melyekben a törvény értelmében a hitelező biztositást követelhet; csak a biztositási jognak törvényes feltételei okmányokkal tanusitva legyenek, igy: a ptk. 458 §-sa szerint, ha a zálog értéke az adós vétke vagy későbben nyilvánult hiány miatt a követelés fedezésére elégtelen, a hitelező az elzálogitótól más ahhoz mért zálogot követelhet; az 520 §.

szerint a tulajdonos a haszonélvezőtől a dolog állagára nézve veszély esetében biztositást kérhet; a 834 §. szerint a tulajdonostárs, ha a közös vagyon nevezetes változfatásánál leszavaztatik, jövendő kárára nézve a leszavazók ellen biztositást kérhet; az 1245 §. szerint az, a ki hozományt ád, az átvevőtől kellő biztositékot kivánhat az átadásnál, későbben pedig ha veszély mutatkozik. Az előbbi ppr. 388 §. szerint valamely még lenemjárt követelre nézve veszélyeztetése esetében az adóstól biztositást lehetett kérni kereset utján, ha vagy a lejárt kamatok, járadékok, vagy más időről időre ismétlendő fizetésekbeli összegek iránt biróságkivülileg megintetett, és a fizetést az azok fizetése iránt inditott keresetig nem teljesitette; vagy ha több hitelezőktől adóssági keresetekkel s birói végrehajtással üldöztetik; mely rendeletet tekintve, hogy a ptk. hatályban hagyott rendeletei és a telekkönyvi intézmény kiegészitő részét képezi, és a jogelvekkel is megegyezik, különös tekintettel a váltó eljárás 146 §-sára még most is alkalmazhatónak véljük; és mind ezen esetekben a zálogjog előjegyzése helyt foglalhat.

e) Váltók alapján, ha lejártak, az előjegyzés szinte elrendelhető, mert a lejárt követelések közzé számithatók, azonban a valtó alapján csak az elfogadó ellen eszközölhető; kibocsátó és forgatók ellen pedig csak akkor, ha egyuttal a viszkereseti jognak a váltó törvény 138 §-ban előirt föltételei tanusittatnak, t. i. ha az óvás és az ennek közléséről szólló bizonyitvány előmutattatik. Lejárat előtt is eszközölhető az előjegyzés és pedig az előzők ellen, ha a váltó egészben vagy részben el nem fogadtatott, mert ily esetben a váltó az óvástétellel lejárt (V. T. 99 §.) mely viszkereset az előzők ellen az 1863 Martius 26-án 272 sz. alatt kelt országbirói körlevél 1 §. szerint akkor is foglal helyt, ha az elfogadó csőd alá esik, mert a csődnyitással a válto az elfogadó irányában lejártnak tekintendő, és az előzők egymás irányában azonnal viszkeresettel élhetnek. De nézetünk szerint az előjegyzés váltó alapján az elfogadó ellen a fennebbi *d)* alatti esetekben is elrendelhető, midőn a hitelező követelének veszélyeztetését kimutatja különösen, ha az adós végrehajtásokkal üldöztetik, csakhogy a váltó ily esetben váltóerejét veszti, mert a telek. rend. fennebbi 88 §-sa általánosan szóll és a váltókat nem veszi ki.

f) Oly birói határozatok alapján, melyek által valakinek a kártalanitási vagy elegtételi jog megitéltetik, de az összegre

nézve perutra utasittatik, a zálogjog a kérvényben előadott összegre nézve előjegyezhető (t. r. 90 §.).

g) Ha az adós: *a)* a ptk. 1425 §-sa eseteiben a hitelező részére a követelés tárgyát birói kézhez leteszi, vagy pedig *b)* ha más valaki az adós helyett ezt teszi, és a hitelező a követelést a ptk. 1422 §-sa értelmében a fizetőre atruházni köteleztetik; akkor a birói letéti végzés alapján az első esetben a törlés, a második esetben az átruházás előjegyezhető; (t. r. 91 §.)

h) Oly birói határozatok alapján, melyek által valamely dologbani jog vagy meghatározott követelési összeg odaitéltetik, vagy valamely nyilvánkönyvi jog megtagadtatik avagy elenyészettnek nyilvánittatik, az előjegyzés elrendelhető s pedig, miután a törvény különbséget nem tesz, még akkor is, ha eskületételtől feltételeztetik az itélet (t. r. 92 §.). Ha jogerőre még nem lépett határozatok alapján az előjegyzés rendelhető el, következetesen jogerőre lépettek alapján a bekebelezés azonnal elrendelhető, annál is inkább; mert a telek. rendel. 101 §-sa értelmében az előjegyzés a jogereüségnek begyőzése által igazoltatik, ezen nézeten alapul a fennebbi országbirói körlevél 3-ik pontja: „A Váltóperekben hozott marasztaló határozatok és végrehajtási végzések a váltótörvénynél későbbi telekkönyvi rendelet 84, 92 s. a t. §§-sai értelmében a beperelt adós telekkönyvezett ingatlan vagyonára a váltójog veszélyeztetése nélkül bekebeleztethetnek illetőleg előjegyeztethetnek." — Igy határozott legujjabban a tek. kir. itélő Tábla is 1864 Aug. 1-én 2414 szám alatt (Törv. Csar. 1864 évi 68 lap. 414 d. szám), mely esetben egy marasztaló végzés alapján, melynek jogereje kimutattatott, a zálogjog bekebelezése rendeltetett el, mert ily közokmány a tel. rend. 84 §-ának 2-ik pontja szerint bekebelezés alapjául elfogadandó; végre

i) a kincstár, továbbá az árva gondnokság alatti és más birói fölügyelet alatt álló személyek követeléseinek biztositása végett, az előjegyzés azon közigazgatási és birói hatóságok rendeletei vagy megkereső levelei folytán is történhetik, melyek az illyes biztositás kieszközlésére hivatvák, a mennyiben az összeg számszerüleg elő van adva (t. r. 93 §.).

VI. Fejezet: Előjegyzések igazolása.

192. §. Minden előjegyzés csak azon feltétel alatt szolgál a dologbani jog szerzése, átváltoztatása vagy megszüntetése alapjául, hogy az igazoltassék, s csak azon terjedelemben, melyben az igazolás megtörtént. Az igazolás visszahat az előjegyzési kérvény benyujtása időpontjára. Ha az igazolás meg nem történik, az előjegyzés az ellenfél kértére kitöröltetik (t. r. 94 §.).

193. §. Az igazolás a fennebbi 191 §. a—g alatti esetekben vagy annak, a ki ellen az előjegyzés elrendeltetett, illetőleg jogutódjának a bekebelezésre alkalmas nyilatkozata, vagy az ellene per utján hozott jogerejü határozat alapján történik (t. r. 95 §.).

194. §. Az igazolási per az országbirói értek. 157 §. értelmében a telekkönyvi hatóság illetékességéhez tartozik, azonban a kereset érdeme csak arra terjedhet ki, hogy az előjegyzett jog igazoltnak kimondassék és bekebeleztessék; miért is ha egyuttal a birtok átadása, vagy a követelés kifizetése az az: az előjegyzett jognak érvényesitése kéretik, akkor a kereset már nem tiszta igazolási, és a rendes biróság előtt inditandó; a telekkönyvi hatóság illetékessége ezen kérelmek elintézésére ki nem terjedvén. Az előjegyzett jog érvényesitése iránti per egyuttal igazolásinak tekintendő, és külön igazolási pernek szüksége elesik. Igy rendeli a tel. rend. 96 §. hogy azon esetben, midőn az előjegyzési kérvény benyujtása idejekor az előjegyzett jog érvényesitése végetti kereset már folyamatban van, ezen körülmény kimutatása elegendő, annélkül, hogy külön kereset volna szükséges. — Igy határozott a királyi itélő Tábla is 1862 Okt. 16-án 3203 szám alatt (Törv. csar, 1863 évi 7 lap. 92 d. szám). „Miután ugyanazon egy kereset csak egy uton lenne tárgyalható, és ahhoz képest egy itélettel is volna az törvényszerint eldöntendő, s miután különben is a jelen esetben annál kevésbé lehetett a kereset fölött két külön tárgyalásnak és elintézésnek helye, mivel a marasztalási kérelemmel egybekapcsolt igazolási kérdésnél is a követelés valósága képezi a tárgyalás és eldöntésnek egyik sarkpontját; ez oknál fogva az e. b. eljárás megsemmisittetik."

195. §. A törvényes határidő ezen igazolási kereset meg-

inditásához 14 nap az előjegyzési végzés kézbesitésétől számitva, mely határidő szakadatlanul folyik, és fontos okokból a telekkönyvi hatóság által a fél kértére meghosszabbitható; azonban visszahelyezésnek illetőleg igazolásnak helye nincsen. Ezen hosszabbitások fölött a biróság a polgári eljárás szabályai szerint határoz, azonban a végzésben a nap, melyen a hosszabbitott határidő lejár, a naptár szerint határozottan kifejezendő (t. r. 98 §.). Az országbirói értek. 155 §. folytán alkalmazandó 71 §. szerint elhalasztásnak helye van:

a) ha az ellenfél beleegyezett, és

b) ha a folyamodó fél annak szükségét okadatolja. A halasztásnak egy a biróságnál fenntartandó példányban és annyi felzettel kell kéretnie, hogy a folyamodó és az érdekelt ellenfelek külön értesithetők legyenek. Most ugy látszik, hogy a biróság a határidő terjedelmére nézve nincsen megkötve ugy mint az előbbi ppr. 95 §. szerint, melynek folytán a mindenkori határidői hosszabbitás az első törvényes határidő közénél soha sem terjedhet többre. Most a biró e tekintetben nincsen megkötve, és a körülményekhez képest az ellenfelet meg is hallgathatja, és hosszabb határidőt is engedhet, mint az első volt. Az igazolási határidő kiszabásánál nézetünk szerint, ugy mint a felfolyamodásoknál a törvénynek következetesen 30 napot kellett volna kitüznie azon esetekben, hol a kézbesités a telekkönyvi hatóság kerületén kivül történt, mert ámbátor az igazolási határidő meghosszabbitható, azonban a visszahelyezés ki van zárva, és mégis fordulhatnak elő esetek különösen távollévőknél, hogy 14 nap alatt még halasztási kérvényt sem adhatnak be. De következetlenségek is támadhatnak a határidőknek ily eltérő kiszabásánál, mert az ellenfél a 14 napi igazolási határidő eltelte után törlési kérvényt, az előjegyzést nyert fél pedig a 30 nap lefolyta előtt fölfolyamodást nyujt be az előjegyzési végzés ellen, ily esetben az előjegyzési végzés még jogerőre nem lépett és a felfolyamodás által az igazolási határidő is felfüggesztetik, miért is a törlési kérvény mint idő előtti visszautasitandó lenne.

196. §. A kereset az ellen intézendő, a ki ellen a jogszerzés átruházás vagy törlés előjegyeztetett, ha azonban a kereset megindítása előtt ennek személyében változás történt, mint p. o. ha időközben más tulajdonos kebeleztetik be, a kereset nem az előbbi hanem az uj tulajdonos vagy pedig mind kettőjök ellen,

indítandó, mert az 1860 Sept. 16-ki rendelet (birod. lap. 212 sz.) 6 §. szerint, ha a kereset felnem jegyeztetett, a végrehajtás csak egy az uj tulajdonos ellen hozott jogerejü határozat alapján eszközölhető, de különben is a tel. rend. 25 §. b. és 36 §. szerint az ingatlant illető tárgyalásokhoz a telekkönyvileg érdekelt személyek meghivandók, a mint ezt a kir. itélő Tábla is kimondta 1864 April 15-én 13676/1863 szám alatti végzésében: „hogy ezen előjegyzés igazolása az időközben tulajdonosokként bekebelezett vevőknek meghallgatása nélkül nem eszközölhető."

197. §. A kereset érdemére nézve az igazolási perben az előjegyzett jog valóságát kell begyőzni, a mint ez a fennebbi 194 §-ból kitünik, tehát tulajdonjognál nem csak a szerződés valóságát, hanem a mennyiben terhes szerződés forog fenn, azt is bekell győzni, hogy folyamodó a maga részéről minden viszkötelezettségeknek eleget tön vagy azoknak eleget tenni kész a ptk. 1052 §. értelmében, mert ha csak részben tön eleget, a tulajdonjog igazoltnak ki nem mondathatik, és ennek törlését kellene elrendelni, miután a ptk. 1062 §. szerint, ha a vételár le nem fizettetett, az eladó az átadást s pedig mind a természetbenit mind a telekkönyvit (mi alatt a tulajdonjog bekebelezése értendő) megtagadhatja; azonban az országbirói értekezlet e tekintetben változást hozott be, t. i. a 149 §. szerint a vevő oly szerződés alapján, a melyben a tulajdonjog részére leendő átruházása a föltételek teljesitésétől van felfüggesztve, a tulajdonjogot ön javára előjegyezheti; ha tehát az adásvevési szerződésben a bekebelezési engedély vagy egyáltaljában nem, vagy csak feltételesen a vételár lefizetésének feltétele alatt adatott meg, mindkét esetben a tulajdonjog előjegyzése megengedtethetik; ámbátor az igazolási határidőre nézve mísem rendeltetett, azonban magától értetik, hogy ezen határidő a szerződésben kitett fizetési határidők előtt le nem folyhat, mert máskép a törvény magának mondana ellent, és ezen határidő lefolyta előtt a törlés sem kéréthetik. A törvény és különösen ezen kiegészitő rendelet szellemét tekintve, a tulajdonjog előjegyzését mind azon esetekben is elrendelhetni, ha az okirat egészen rendesen kiadatott, azonban a bekebelezés foganatositása feltételek teljésitésétől függ igy p. o. az eladó ugyan a bekebelezést megengedi, de egyuttal a tehermentesitésre is kötelezi magát, s minthogy ezen kötelezettségnek eleget nem tön, birtokrészletek elhasitásánál és lejegyzésénél a bekebelezés el nem rendelhető; vagy ha egyik tulaj-

donostárs egy birtoktest alkatrészének egyik kihasitandó részletét adja el, de a tulajdonostársak a kihasitási térrajzot még elnem készitették; ily esetekben a vevő jogai biztositása tekintetéből az előjegyzés elrendelhető a feltételek teljesitendésének terhe alatt, magában értetődvén, hogy a 14 napi határidőhez itten sem lehet kötni az igazolást; csak igy felel meg a telekkönyvi intézet a közélet szükségleteinek. — A zálogjog előjegyzésének igazolásául a követelés valósága és lejárta, vagy a fennebi 191 §. d. alatti föltételek begyőzendők, mert a zálogjoghoz érvényes követelés és jogcim szükségeltetik.

198. §. Az igazolási kereset a polgári eljárás szabályai szerint tárgyalandó, s ha a kérelemnek hely adatik, az előjegyzett jog a határozat jogerőre léptével hivatalból bekebeleztetik, különben pedig kitöröltetik (t. r. 100 §.).

199. §. A birói határozatok alapján eszközlött előjegyzések a jogerőre emelkedésnek kimutatása által igazoltatnak p. o. jogerejü felsőbbbirósági helybenhagyó határozat, vagy annak kimutatása által hogy fellebbezés nem adatott be. Igazolási határidő ezen igazolásokra nézve elészabva nincsen, mert a per már amugyis folyamatban van.

A fennebbi 191 §. *i.* alatt felhozott előjegyzésekre nézve, ha oly követelés forog kérdésben, mely rendes per utján érvényesitendő, mint p. o. árvakövetelléseknél, ha valamely birtokos tartozik az árvának, vagy ha a kincstárnak magánjogi uton érvényesitendő követelései vannak, akkor az igazolásra nézve a fennebbi határidők és szabályok érvényesek (t. r. 102 §. végpontja); különben pedig az igazolás az illető közigazgatási vagy birói hatóságnak jogerejü határozata alapján történik mint p. o. adóhátralékoknál, illetékeknél vagy egyéb köztartozásoknál, melyek fölött csak a közigazgatási hatóságok határoznak, igy a hivatalnokok ellen hozott fegyelmi határozatok s. a t.

VII. Fejezet: Előjegyzések törlése.

200. §. Azon esetekben, hol az előjegyzés kereset utján igazolandó, ha ez kellő időben be nem adatott, de határidő hosszabbitás sem eszközöltetett ki, azon fél, a ki ellen az előjegyzés megtörtént, ennek törlését kérheti. Ezen törlés tehát hi-

vatalból elnem rendelhető, a kereset a határidő lefolyta után is elfogadandó, és a törlési kérvény beadásáig ez mindég érvényesen beadathatik.

201. Kérdés támad, vajjon halasztási kérvény elfogadható-e a határidő letelte után; az előbbi ppr. 101 §. szerint. „Határidőérti kérvények azon határidő eltelte után, melynek meghosszabbitása kéretik, semmi esetben sem fogadtathatnak el," — és e szerint az ily későn beadott halasztási kérvények hivatalból visszautasitandók volnának; azonban az országbirói értekezlet 155 §. által a ppr. szabályai helyébe az uj polgári eljárás lépvén hatályba, miután ez ily kivételes rendeletet nem foglal magában, sőt a 73 §. szerint a törlési kérvény előtt beadott halasztási kérvények elfogadhatók lennének, vélemenyünk szerint hivatalbóli visszautasitásnak helye nem lehet.

202. §. Ha az igazolási kereset és törlési kérvény egy napon adatik be, miután ez esetről az orszagbirói értekezlet világosan nem rendelkezett, és a 73 §-sa akkép is értelmezhető, hogy az itélet iránti folyamodás beadási napja után beadott periratok és halasztások el nem fogadhatók; a tekintetes királyi itélő Tábla 1863 Majus 15-én 2946 szám alatt hozott végzésében ez esetben a törlési kérvényt visszautasitá (lásd Törv. Csar. 1863 évi 44 lap 438 d. sz.): — „végre figyelembe véve azt is, hogy mind követelő félnek előjegyzés igazolási jog fentartása mind pedig marasztalt félnek ugyanazon előjegyzés kitörlése iránti kérvényei ugyanazon és egy napon nyujtattak be, ez esetben pedig az ismételve idézett tel. rend. 99 §. által érvényben hagyott polgári pr. 100 §-sa alkalmazásának van helye, — miért is a törlési kérvény visszautasittatott."

203. §. Ezen törlést csak az ellenfél illetőleg jogutódja kérheti, és pedig az ellen, kinek javára az előjegyzés történt, vagy kire ezen előjegyzett jog átruháztatott, azonban azoknak megidéztetése, a kik ezen előjegyzett jogra további jogokat nyertek, nem szükséges, mert ezek ő vele mi jogviszonyban sem állanak. A később bejegyzett hitelezők az előttök előjegyzett zálogjogok törlését nem kérhetik, miután a törvény őket erre sehol sem hatalmazza föl, és a t. r. 95 §-sa szerint az előjegyzés is csak az ellenfél ellen igazolandó, következőleg a törlést is csak ez kérheti.

204. §. Minden törlési kérvény fölött, ha az előjegyzést kérő félnek beleegyezése fel nem mutattatik, rövid időre tárgya-

lás rendelendő és az előjegyzést kérőnek meghagyatik, hogy a tárgyalásnál azt, miszerint az igazolási kereset kellő időben beadatott, vagy a határidő nyitva tartatott, annál bizonyosabban kimutassa, különben az előjegyzés kifogna töröltetni (t. r. 99 §.).

Kérdés támad, midőn az előjegyzést kérő kimutatja, hogy az előjegyzett jog érvényesitése iránt a pert a rendes bíróságnál meginditotta, a telekkönyvi hatóságnál azonban ezt be nem jelentette a törlési kérvény beadása előtt, föltéve azonban hogy a kereset még a törlési kérvény előtt adatott be, vajjon a törlés elrendelendő-e? — Nézetünk szerint a törlés ily esetben el nem rendelhető, mert a t. r. 99 §. általjában csak azt követeli, miszerint előjegyzést kérő mutassa ki, hogy a kereset kellő időben benyujtatott vagy hogy a határidő fenntartatott; azt azonban, hogy a kereset meginditását is a telekkönyvi hatóságnál bejelentse, nem kivánja, már pedig jelen esetben a kereset valóban beadatott, minthogy az igazolási per az előjegyzett jog érvényesitése iránti perrel ugyanazonos, miért is a törlést sem lehet megengedni. Igy határozott a Bécsi legfőbb törvényszék 1856 Dec. 2-án 10673 sz. alatt (lásd Unger 243 sz.); ugyanis a két első biróság által az előjegyzés törlése azért rendeltetett el, mert a kereset meginditása be nem jelentetett; a legfőbb törvényszék tárgyalást rendelt el, mert a ptk. 439 §-sa az előjegyzés törlését csak akkor rendeli el, ha kellő időben az igazolási kereset be nem adatott, nem pedig akkor is, ha az előjegyzést kérő az igazolási kereset meginditását a telekkönyvi hatóságnál bejelenteni elmulasztotta, és a törlést kérő törlési kérvényében azon körülményt, hogy az igazolási kereset már más biróságnál beadatott, el is hallgathatja. — Nézetünket pártolja még a t. r. 99 §. végpontja, mely szerint a törlési kérvény hivatalból visszautasitandó, ha a telekkönyvi hatóság előtt az iratokból tudva van, hogy az igazolási határidő fenntartatott, vagy igazolási kereset beadatott, mely rendelkezésből világosan kitünik, hogy oly eset is foroghat fenn, melyben az igazolási keresetnek beadása a telekkönyvi hatóság előtt hivatalos irományaiból tudva nincsen, és az előjegyzést kérő ezt a kitüzendő tárgyalásnál bemutathatja, mely tárgyalásnak egyébiránt mi értelme sem lenne, és mely csak is ezen esetben szükséges.

204. §. Az eddig előadottakból látjuk, hogy az előjegyzéseknek célja, a jogosultaknak valóságos jogaik telekkönyvi biztositását könnyiteni, nehogy a jog formahiányok miatt el-

vesszen vagy veszélyeztessék, miután a telekkönyvek céljával is ellenkeznék, ha a bejegyzések annyira nehezittetnének, hogy jogsértések, kijátszások napirenden lennének; miért is, mihelyt a törvény a feltétlen bejegyzéseknél szigoruabb formaságokat szab elő, szükségkép az előjegyzést is meg kell engednie, különösen honunkban, hol az okirátok tapasztalás szerint ezen szigoru kellékeknek oly ritkán felelnek meg, és ámbátor ennek folytán a telekkönyv sok feltételes bejegyezvényekkel telik meg, a mi nem annyira a teherlapnál mint a tulajdon lapnál érezhető hiány; azonban nézetünk szerint ez mégis a kissebbik baj, mert különben, ha az előjegyzés ki volna zárva, perfeljegyzések által kellene ezt pótolni, a mi károsabb lenne, miután tapasztalás szerint az előjegyzések nagyobb része nem per hanem pótló nyilatkozatok által igazoltatik. Az előjegyzés e szerint különösen a zálogjogra nézve a közélet szükségletein alapul, a mi onnan is kitetszik, hogy a joggyakorlat még azt is nehezen veszi, miszerint okmányokkal nem tanusitható követeléseket előjegyzés vagy perfeljegyzés által a keresetlevél beadásának kimutatása alapján nem lehet biztositani, és hogy ez esetben az itélet hozatalát kell bevárni, a mint ezt több curia végzések mutatják. — Azonban a tulajdonjog előjegyzésénel miután többnyire a vevő az igazolásról nem gondoskodik, az eladó pedig már jogérzelménél fogva a törlést nem kéri, és ennek folytán, különösen ha több birtokváltozások történnek, a telekkönyvi birtokállás végkép bizonytalanná tétetik, véleményünk szerint az előjegyzést vagy végkép ki kellene zárni, vagy pedig a telekkönyvi hatóságoknak az igazolás fölött hivatalból kellene őrködni, mert ily bizonytalan bejegyzés a telekkönyv főelveivel ellenkezik, és csak bonyolult birtokviszonyokat idézhet elő, mint p. o. ha A. csak előjegyzett tulajdonos, és utódai a t. r. 75 §. értelmében bekebeleztetnek, a betekintő ezen bekebelezést feltétlennek tekintheti, holott ez is az előbbi előjegyzésnek törlése esetére egyszerűen ki fog töröltetni, (lásd fent 183 §.) és igy valaki könnyen félrevezettethetik.

205. §. A földbirtokosra nézve az előjegyzések könnyen birtokhitelét veszélyeztethetik, és ha nagyon is könnyittetnének, nem jogbiztositás hanem zaklatások eszközeül használtathatnak föl, a mint minden de a legüdvösebb jogintézettel visszaélések történhetnek; azért is a törvény különösen a zálogjog előjegyzését, melynél ily visszaélések leginkább fordulhatnak elő, csak is záloghozi jogcimhez kötötte, és a birtokost nem igazolás

esetére a törlés kérésére följogositja; azonban itten azon kérdés merül föl, vajjon a birtokos akkor is, midőn az előjegyzést kérőnek követelése és záloghozi jogcime hitelesen begyőzetett, és midőn a bekebelezés csak egyéb a követelés valódiságát és a záloghozi jogcimet nem érintő kissebbszerübb hiányok miatt tagadtatott meg p. o. a bekebelezési engedélyen a kelet, a két tanu általi aláirás hiányzott s. a t.; ámbátor a törlési kérvény az igazolási kérvény előtt adatott be, kérheti-e az előjegyzés törlését? — mi is következő esetnél fordult elő: A. testvére ellen 2400 ft. o. é. erejéig a zálogjog előjegyzését eszközölte ki egy okmány alapján, melyben az adós minden a községben fekvő birtokát leköti, és a bekebelezést is megengedi, mely azonban azért, mert a birtok telekkönyvileg meg nem neveztetett, megtagadtatott, és csak az előjegyzés engedtetett meg. Az adós az igazolási kérvény előtt és az igazolási határidő lefolyta után a törlési kérvényt adta be és egyidejüleg neje 3200 ft. hozományának bekebelezését kéri, ugy hogy ha az előjegyzés kitöröltetik, ezen 3200 ft. az elsőbbséget nyeri, mi által a birtok értéke fölemésztetik. A törlés fölött rendelt tárgyalásnál A. hitelező elismerésen alapuló marasztalási végzést mutat föl, mely az időközben s pedig a törlési kérvény beadása utáni napon meginditott perben hozatott. — A Sopronmegyei telekkönyvi hatóság 1862 Julius 27-én 2053 sz. alatt az előjegyzés törlését megtagadta, és a bemellékelt marasztaló végzés alapján az előjegyzés bekebelezését rendelte el különösen ily nézetből indulván ki: hogy az előjegyzés törlése nem igazolás végett a földbirtokosoknak csak azért engedtetett meg, hogy jogtalan és birtokhitelüket veszélyeztető előjegyzésektől megóvassanak, a mint a t. r. 103 §. végpontjából kitünik, mely szerint az előjegyzések ujjolagos ismétlését és igy a további zaklatásokat az által előzheti meg a földbirtokos, hogy az előjegyzést kérőt jogának előádasára fölszólitja, ily zaklatásnak esete azonban nem foroghat fenn akkor, midőn a követelés már teljes hitelt érdemlő okmány, itélet által begyőzetett, és a hol az adós már előre a bekekelezési engedély megadása által ezen jogáról lemondott; az pedig hogy egy harmadik már jogokat szerzett, az előjegyzés törlése fölötti tárgyalásnál mi nyomatékkal sem birhat, mert ez az előtte bejegyzett tételt a telekkönyvből láthatta s sehogysem vezettetett félre, miután az előjegyzés törlését csak a birtokos, nem pedig egy harmadik hitelező kérheti, és az a törlési kérvényt bármikor vissza-

vonhatja, ugy hogy egy harmadik ebből mi elsőbbségi jogokat sem származtathat. — A tek. királyi itélő Tábla azonban a törvény szigoru szavaihoz ragoszkodva a törlést elrendelte 1863 Jul. 1-én 5714/1862 szám alatt: „mert a törlési kérvény nyomán kitüzött tárgyalás és az ennek nyomán hozandó határozat feladatához a tel. rend. 99 §. értelmében csak annak megvizsgálása, valjon az igazolásra engedélyezett idő nyitva tartatott, vagy az igazolási kereset idejekorán lett-e beadva, tartozhatik." — A főméltóságu Hétszemélyes Tábla azonban 1864 Julius 20-án 8812/1863 szám alatt következőleg határozott: „A kitöröltetni kért előjegyzés tekintve — hogy ezen kitörlést maga az adós kérte, kit a kérdéses általa különben is bekebelezni nyilván megengedett követelésnek nem elsőbbségi sorrendje, de egyedül valódisága érdekelhetett, ez pedig a kitörlési kérvényre kitüzött határidő alatt, — a hitelező által ellene megkezdett és igazolásképen be is jelentett perben, még a tárgyalási határidőnek bekövetkezte előtt saját beismerése alapján is megitélve lett, ez által jelen esetben igazoltnak lévén tekintendő, a tekintetes kir. itélő Tábla végzésének megváltoztatásával, az első biróság végzése hagyatik helyben."

206. §. A Szász királysági ptk. a zálogjog előjegyzését szinte esmeri, azonban a tulajdonjognál, szolgalmaknál és haszonbérleteknél ki van zárva. A zálogjog előjegyzésére nézve pedig következőleg rendelkezik: Ha a követel és a bejegyzési jogcim aggálytalan köz vagy magán okiratok által tanusittatik, a bejegyzés azonban egy a követelés és jogcim lényegét nem érintő hiány vagy akadály miatt elutasitandó, akkor a követelés a nyilvánkönyvben előjegyezhető. A bejegyzési kérés ez esetben az előjegyzésre is kiterjed (404 §.). Az előjegyzés a később bekebelezendő követelnek a jelzálogok sorában a nyert elsőbbséget biztositja (405 §.). Az előjegyzés hatálya a teleknek későbbi tulajdonosa ellen is kiterjed, a ki azt más módon mint végrehajtási árverés utján szerezte meg; és a felmerült hiány vagy akadály elháritása után az előjegyzett követelés bekebelezését kell megengednie (406 §.). A telek tulajdonosa és minden következő jelzálogos hitelező kivánhatja, hogy annak, a ki az előjegyzést ki nyerte, a fennforgó hiány s akadály elháritása egy méltányos határidő kiszabása mellett azon intéssel meghagyassék miszerint elmulasztás esetében az előjegyzés töröltetni fogna (407 §.). Ezekből látjuk, hogy a Szászországi törvény az előjegyzés igazolása

körül egészen különböző eljárást követ, s hogy nem csak a tulajdonos hanem a későbbi hitelező is kérheti a törlést, melynek elrendelése előtt azonban a hitelező előbb kellőleg figyelmeztetik, s valóban ily törlés valódi követeléseknél soha sem fog kéretni, miért is ezen törvényes rendeletet sokkal gyakorlatiabbnak tartjuk; holott minálunk a hitelező bizva adóssának jogérzetében, kinek az igazolás által több kölcséget nem akar okozni, az igazolást elmulasztja; azonban az adós egyszerre véletlenül felhasználva hitelezőjének jószivü mulasztását, a törlést kéri, a mi a jogérzettel ellenkezlk, és a biró ily törlések elrendelésénel többnyire kijátszások eszközeül szolgál; és a szászországi eljárás a mi telekkönyvi rendszerünk szellemével is jobban hangoznék össze, miután ez a roszhiszemüséget mindenütt üldözi, a jóhiszemüséget pártolja, s ha valaki illy intésre mulasztja el az igazolást, arról már ellehet mondani: Volenti non fit injuria. Ezen törvény célszerü a tekintetben is, hogy a későbbi hitelező jogosittatik föl, hogy az előtte előjegyzett alaptalan követelések törlését kérheti; az előjegyzések ismétlése itten elő nem fordulhat, és igy a fölhivási pernek szüksége is elesik, miután minálunk az előjegyzést kérő, ha az előjegyzés az igazolás elmulasztása végett töröltetik, az előjegyzést ujjolag kieszközölheti, csakhogy az előbbi elsőbbség ez által nem nyeretik vissza, mely ismétlés többször is megtörténhetik (t. r. 103 §.).

VIII. Fejezet: A feljegyzések.

207. §. Feljegyzések által soha jogok nem szereztetnek, át nem ruháztatnak és meg nem szüntettetnek hanem azok tárgyát csak oly viszonyok s tények képezik, melyek

a) a telekkönyvbei feljegyzés által csak azon személyek érdekében tétetnek közzé, kik a fekvőségek vagy jelzálogi követelésekről jogügyletet akarnak kötni, annélkül hogy a feljegyzés elmulasztásával bárminemü jogi következmény lenne összekapcsolva, vagy pedig melyek

b) a polgári perrendtartás és a telek. rendelvény határozatai szerint egy bizonyos azzal egybekapcsolt joghatály végett jegyeztetnek föl (t. r. 104 §.). Az elsőkhez tartoznak: a kiskoruság,

az attyai hatalom, vagy gyámság meghosszabbitása, gondnokság, csődnek valamint a megtagadó végzésnek följegyzései.

Az utóbbiakhoz pedig tartoznak: az egyetemleges jelzálogok, fölveendő kölcsönre nézve a rangsorozat, a peresség, zárlat ugy az eredeti okirat beérkeztéig a rangsorozat följegyzései, melyeket most egyenkint akarunk fejtegetni.

208. §. A kiskoruság, attyai s gyámsági hatalom meghoszszabbitása, a gondnokság és a csődnyitás feljegyzése vagy az illető gyám, attya, gondnok kértére vagy pedig az illető hatóság által hivatalból eszközöltetik, igy a gondnokság elrendelése és a csődnyitás tüstént hivatalból közöltetik a telekkönyvi hatósággal. Azonban a szabadrendelkezési képesség nem ezen feljegyzés által korlátoltatik, hanem ezen korlátolás már annélkül is a törvény rendelete folytán áll fenn, és a telekkönyvi hatóság, ha ily viszony tudomására jön, azt a kérvények elintézésénél hivatalból is köteles figyelembe venni, ha azonban a telekkönyvi hatóság előtt ezen viszony tudva nem volt, s valamely bejegyzés elrendeltetett, a csődeseteket kivéve (lásd fent 181 §. b.), az ily bejegyzés csak per uton érvénytelenithető, mert oly körülmények is foroghatnak fenn, melyek alatt a kiskoruak s gyámoltak által kötött szerződések érvényesek lehetnek, ugy hogy az érvénytelenitést a felek kihallgatása nélkül ki nem mondhatni (t. r. 148 §.).

209. §. Ha a kérés részben vagy egészben megtagadtatik, s ha felfolyamodásilag a megtagadó végzés megváltoztatásával a kért bejegyzés elrendeltetik, akkor a t. r. 146 §. szerint ez tüstént foganatositandó s pedig a 61 §. szerint a kérvény beadása által nyert rangsorozattal, miért is részint ezen rangsorozat biztositása, de azok értesitése tekintetéből is, a kik a nyilvánkönyvekben bizva későbben jogokat szereznek, a megtagadó végzések feljegyzése eszközlendő a t. r. 133 §. értelmében. Azon kérdés támad itten, ha ezen följegyzés elmulasztatott, micsoda következménye van ezen mulasztásnak? — Gyakorlati fontossága ezen kérdésnek csak akkor leend, ha felfolyamodás adatott be, a felsőbb biró a bejegyzést elrendelte s időközben más bejegyzések történtek. Mit tegyen ez esetben a biróság? a nyilvánkönyv kit védjen? — a bejegyzések melyikét illesse az elsőbbség? — Nézetünk szerint itten a telek. rend. 61 §. határoz, mely szerint a telekkönyvi bejegyezvények hatályossága azon időponttól fogva kezdődik, melyben az azok teljesitéseérti szabályszerüleg fölkészitett kérvény a telekkönyvi hatóság iktató hivatalába beér-

kezett. Ennélfogva a bejegyezvények közti nyilvánkönyvi rangsorozat az e részbeni telekkönyvi kérvények iktatószámának sorrende szerint határoztatik meg. — Ezen általános szabály alól a telekkönyvi rendelvény a kérdésben forgó esetre nézve kivételt nem szab, s a 133 §-ban beleszurt azon tétel, — hogy a rangsorozat biztositassék — világosan és határozottan kivételt nem állapit meg, minthogy ezen rendeletnek értelme, összetartva a fennebbi általános rendelettel, csak az lehet, hogy a rangsorozat minden későbbi perlekedések ellen biztositassék, s hogy a telekkönyvet betekintő fél a valódi állást lássa, és félre ne vezettessék. Miért is ezen feljegyzés elmulasztásának ugyanazon hatálya van, mint a fennebbi 207 §-ban felhozott eseteknél, de a 104 §. sem hozza föl ezt a második nemü feljegyzések közt. Ezen nézetet pártolja Dr. Aussez „Handbuch über Tabular-Verfahren“ cimü jeles munkája 35 §-ában. Ugyanis az örökös tartományokban ezen feljegyzésekről az 1804 Febr. 14-ki nyiltparancs rendelkezik, és indokul felhozza: hogy az elutasitott fél, ha a felsőbb biró által felfolyamodása következtében netalán a bejegyzés megengedtetik, az első kérvény beadási napjától járó elsőbbségben ne károsítassék; és hogy azok sem, kik időközben bizva a telekkönyvben jelzálogokat nyertek, nyert elsőbbségükben hátrább tétessenek. Azonban Dr. Aussez hivatkozik a ptk. 440, 441 §§-saira melyek szerint több kérvények közt azt, a mely előbb beadatott, illeti az előbbség, és a fennebbi nyiltparancs által ez alól kivétel nem rendeltetett, sőt ugyanez rendeli, hogy a felsőbb biró által elrendelt bejegyzés az első kérvény elsőbbségével eszközöltessék, ugy hogy a feljegyzésnek más célja nincsen, mint a félrevezetést meggátolni.

210. §. Az egyetemleges jelzálogok feljegyzései már szükségesek, mert itten a feljegyzés elmulasztása fontos joghátránynyal lehet összekötve, a mint ezt már fent az első részben kimutattuk, miért is a biróságok ezen feljegyzések eszközlésére hivatalból kötelesek ügyelni.

Az eljárásnak alapvonásai ezek:

a) Ha valamely már bejegyzett követel egyéb zálogtárgyakra jegyeztetik be, akkor a már létező jelzálog főjelzálogkép, minden további zálogok pedig mellékjelzálogokkép kezelendők, és a biróság ezt hivatalból köteles tekintetbe venni; és a hitelező, a ki a már létező jelzálogot elhalgatja, az ebből eredő kárért felelős (t. r. 109 §.).

b) ha a zálogok, melyekre egyetemleges bejegyzés kéretik, ugyanazon hatóság által kezeltetnek, akkor a kérvényben legelől megnevezett zálogtárgy főjelzálognak, a többiek pedig mellékjelzálogoknak veendők (110 §.);

c) ha pedig a zálogok több hatóság által kezeltetnek, ekkor a kérvényező

1) vagy azon hatóságnál, melynél a főjelzálog alapitandó, adhatja be kérvényét, melyhez az eredeti okiratok és annyi másolat, a hány hatóságnál a bejegyzés eszközöltetik, csatolandók; és ezen hatóság a kérvényt a záradékkal ellátott eredeti okirattal és a nem szükségelt másolatokkal és felzetekkel a legközelebbi telekkönyvi hatóságnak elküldi, és az utólsó hatóság a kérvényt és eredeti okiratot a főbetéti hatóságnak visszaküldi, mely a záradékból a főljelzálognál a mellékjelzálogokat feljegyezteti; a többi hatóságok pedig a mellékjelzálogokat szabályszerüleg bejegyzik, és a kérvényt az ottani telekkönyvi állás szerint elintézik, azonban a végzést mindegyik hatóság a felekkel tüstént közli, miért is a kérvény a szükséges felzetekkel is ellátandó; a kérvény a főbetéti hatóságnál tartatik fenn, mely az eredeti okiratot is folyamodónak visszaadja; vagy

2) a folyamodó beadhat az elsőbbség biztositása tekintetéből mindegyik hatóságnál külön kérvényt; köteles azonban az okirat hitelesitett másolatát mellékelni, és azon hatóságot megnevezni, melynél az eredeti okirat beadatott, s ha a kérvény már a másolat tartalma alapján visszautasitandó volna, azt visszautasitja, ha pedig helybenhagyhatónak találja; akkor a telekkönyvbe a rangsorozat végett ezen hozzáadással „az eredeti beérkezéseig“ — tüstént feljegyezteti, és az eredeti beérkeztével véglegesen elintézi, ezen főljegyzés ha későbbi bevezetés előnem fordul az által is eszközölhető, hogy az iktatószám feljelölése nyitva tartatik.

Ha az első hatóság elutasitja a bejegyzést, akkor a főjelzálog az utána következő hatóságnál alapitandó, és ha mindjárt netalán felsőbb biróságilag a bejegyzés elrendeltetnék, az első biróságnál mellékjelzálog képezendő. Ha valamely hatóságnál mellékjelzálog alapittatik egy már más hatóságnál bejegyzett követelre nézve, ezen utóbbi hivatalból értesitendő, ugyszinte hivatalból értesitendő a főbetéti hatóság, ha netalán felfolyamodás folytán a mellékjelzálogban változás történt. A felfolyamodások, előjegyzést igazoló kérvények, csak azon hatóságnál adandók

be, mely által a végzés hozatott és a jelzálog kezeltetik (t. r. 111—113 §§.).

d) Az elsőbbség mindegyik jelzálognál azon időponttól kezdődik, melyben az illető telekkönyvi hatósághoz a kérvény érkezett. Azonban a későbbi változások, terhelések, átruházások és törlésekre nézve az elsőbbség azon időponttól kezdődik, melyben a főbetét hatóságához a kérvény beérkezett, miután ilyféle kérvények a főbetéti hatóságnál adandók be, és ez által el is intéztetnek; átruházások, alzálogok csak a főbetétnél jegyeztetnek be, részleges vagy egészbeni törlések azonban a főljelzálognál bejegyeztetnek és az illető mellékjelzálogoknál feljegyeztetnek (t. r. 115, 116 §§.).

e) Ha részleges törlés folytán a főjelzálog megszünik, akkor az egész állás a következő mellékjelzálogra átjegyeztetik, és ez főjelzáloggá átváltoztatik, a mi a többi mellékjelzálogoknál is feljegyzendő, s ha ily esetben más hatóság kezelendi a főjelzálogot, minden ezen főbetétre vonatkozó kérvények is átküldendők elintézés végett, melyek az előbbi főbetéti hatóságnál kapott iktatói számok és az azok által szerzett rangsorozat rende szerint intézendők el (t. r. 118 §.).

211. §. Fölveendő kölcsönnek rangsorozata feljegyzése. A hitelező a zálogjog bekebelezése előtt a kölcsönzendő pénzt az adósnak bizton ki nem fizetheti, miután időközben egy harmadik előjogot nyerhetne; az elsőbbség biztositása végett az 1859 Aug. 4-én kelt ministeri rendelet által a rangsorozat följegyzése engedtetett meg, mely rendelet a függelékben egész terjedelmében közöltetik.

212. §. Perfeljegyzés. Ha valamely nyilvánkönyvi jog megtámadtatik, a meginditott pernek feljegyzése azért szükséges, mert különben azok ellen, a kik későbben ezen jogra nézve jogokat szereznek, a per jogérvényességgel nem bir, igy a jelzálogos hitelező a bekebelezett követelése iránt inditott pert szinte tartozik följegyeztetni, különben az uj tulajdonos ellen az ingatlanra a végrehajtás nem eszközölhető. (1860 Sept. 19-ki rendelet.) Ezen perfeljegyzés valamely benemjegyzett de már beperelt követelésre nézve a rangsorozat biztositása tekintetéből elnem rendelhető, mert ez zálogjog szerzésére van irányozva, mely csak előjegyzés vagy bekebelezés által eszközölhető, és mely bejegyzések megint csak eredeti okiratok alapján rendelhetők el, miért is a tek. kir. itélő Tábla már több esetben az

ily följegyzési kérvényeket visszautasitotta, igy 1862 December 9-én 4518 szám alatt (lásd Törv. Csarnok 1863 évi 23 lap és 263 d. sz.). Miután a felzetnek tartalmaként a kereset csak bizonyos pénzbeli követelésnek megfizetésére van irányozva, s e szerint annak benyujtása által a bejegyzett birtok peressé nem tétetett; ez oknál fogva a neheztelt végzésnek megmásitásával a perfüggés telekkönyvi feljegyzésének hely nem adatik.

213. §. A zárlat feljegyzése által, a mint már fent (§. 70.) kimutattuk, a bekebelezett hitelezőnek zálogjoga a haszonvételekre nézve is fenntartatik. Ezenkivül a telek. rend. még a végrehajtási becsü és árverés feljegyzését emliti, azonban ezek csak a 212 §-ban felhozott perfeljegyzés joghatályaival ruházvák föl.

214. §. Ha az eredeti okirat más hatóságnál létezik, a kérvény ezen okirat láttamozott másolatával beadható, s ha a másolat tartalma szerint a bejegyzés elrendelhető, a kérvény a telekkönyvben azon megjegyzéssel, „az eredeti beérkeztéig“ feljegyeztetik a rangsorozat biztositásául, és a végelintézés az eredeti okmány beérkeztével történik (t. r. 125 §.).

215. §. Óvások a feljegyzés tárgyát nem képezik, igy határozott a tekintetes kir. itélő Tábla 1862 Nov. 25-én 5697 szám alatt (Törv. Csarnok 1863 évi 6 lap és 73 d. szám). Óvások a telekkönyvi feljegyzésre alkalmas tények, viszonyok vagy jogok közzé sorozhatók nem lévén; a felfolyamodott végzésnek megváltoztatásával az óvás feljegyzésének hely nem adatik, és 1862 December 18-án 4848 szám alatt (Törv. Csar. 1863 évi 18 lap és 208 d. szám). Óvás mint pert megelőző cselekvény telekkönyvi följegyzése a tel. rend. 104 §. szerint telekkönyvi intézkedés tárgya nem lehetvén, az e. b. végzés megmásitásával a feljegyzési kérvény elutasittatott.

216. §. A telekkönyvi följegyzések a teherlapon jegyzendők be. Csak azok, melyek a fekvőség tulajdonosának személyét tárgyazzák, vagy melyek a tulajdoni jog megtámadását tanusitják, iktattatnak a tulajdoni lapra (t. r. 105 §.).

IX. Fejezet: A telekkönyvi kérvények.

A) A kérvények beadása.

217. §. Telekkönyvi kérvényeket beadhatnak a jogosult, és kötelezett vagy jogutódjaik; a törvényes vagy biróilag kirendelt képviselők képviseltjeik nevében, ha a bejegyzés előnyökre szolgál. Általános meghatalmazás elegendő, hogy a képviselt előnyére bejegyzések eszközöltessenek (t. r. 119 §.).

218. §. Más nevében felhatalmazás nélkül következő esetben kérhetni bejegyzéseket:

a) ha valamely jog nyilvánkönyven kivül több személyekre átruháztatott, az utólsó átvevő saját személyére kérheti az átirást;

b) ha valamely jelzálogi követelés annak, a kire az nyilvánkönyven kivülileg szállott, kifizettetett, az adós annak törlését kérheti;

c) ha az, kire nyilvánkönyven kivülileg valamely ingatlan jószág vagy nyilvánkönyvi jog ruháztatott, arra valamely hitelezőnek zálog vagy alzálogjogot engedett, a hitelező az elzálogitónak bejegyzését, s egyszersmind saját követelének biztositását kérheti.

Azonban ezen esetekben mind azon okiratok, melyeken az átruházás alapszik, eredetben felmutatandók, és a bejegyzésben az a. b. alatti esetekben az átháramlás kitüntetendő. Nézetünk szerint a c. pont alatti kedvezmény azon hitelezőt is illeti, a ki követelére nézve már végrehajtási joggal bir, miután ez a hitelezőt feljogositja, követele kielegitését adóssának bárminő vagyonából kereshetni;

d) közös osztatlan jogoknál mindegyik részes a többi társak javára is kérheti az átirást, a mi némüleg szükséges is, minthogy a bevezetésben az osztályrészek aránya is kiteendő, a mi elég érthetőséggel és világossággal csak is az összes osztályostársaknak bejegyzése által eszközölhető (t. r. 120 §.).

219. §. A kérvények a telekkönyvi hatóságnál irásban nyujtandók be, és mindegyiken kivülről kiteendő, ezen hatóság cime, a kérelmezőnek és azon személyeknek, a kik az elintézésről értésitendők, vezeték, kereszt neve polgári állása és lakhelye.

Ha ezen érdeklettek lakhelyét a kerélmező kinemtudhatja, köteles ezt világosan megjegyezni, s ha tudva elhalgatja, az okozott kár és kölcségek megtérítésére köteleztetik, s ezen fölül még megfennyitendő (t. r. 121 §.). Ugyanazon egy kérvényel csak egy telekkönyvi hatóságnál kérhetők bejegyzések, és kivételnek csak az egyetemleges jelzálogok bejegyzésénél van helye (t. r. 111 §.).

220. §. A telekkönyvi kérvényekben a szerzendő, átváltoztatandó vagy megszüntetendő jogokat, a le és hozzájegyzendő telkeket, s azon telekkönyvi testeket, melyekre bejegyzések volnának teljesitendők, pontosan ki kell jelölni. A bekebelezési kérelem hallgatólag az előjegyzést is magában foglalja, ha kérelmező ezt világosan ki nem zárta (t. r. 122 §.).

221. §. Ugyan egy kérvényben ugyanazon telekkönyvi hatóság telekkönyveiben több bejegyzések is eszközöltethetnek, ha azok vagy ugyanazon ingatlan jószágra vagy nyilvánkönyvi jogra; vagy pedig több jávakra vagy jogokra vonatkoznak ugyan, melyek azonban ugyanazon egy személy tulajdonai, vagy ha azok ugyanazon egy okiraton alapulnak; (t. r. 123 §.) azonban mindenek előtt feltételeztetik, hogy a kérelmező a halmozott bejegyzéseket a fennebbiek szerint kérhesse. Igy kérheti p. o. a vevő a tulajdonjog bekebelezését és a terhek törlését, mert ugyanazon egy jószágra vonatkoznak; de sokszor a vevő uj adósságot tesz és az átirással egyuttal a kötelezvény alapján a zálogjog bekebelezését is kéri, miután ő mint kötelezett ezt kérheti, és a bejegyzés ugyanazon egy jószágra vonatkozik, az átirással együtt ezen zálogjogi bekebelezés is kérhető; ha az eladó több telekkönyvben bir ingatlanokat, és ezeket ugyanazon egy vevőnek több rendü s különböző időben kelt szerződések alapján eladja, a vevő egy kérvényben kérheti az összes javaknak átirását, mert ugyanazon személynek tulajdonai; az adós mint kötelezett az általa különböző hitelezők részére kiadott adóslevelek alapján egy kérvényben kérheti a zálogjog bekebelezését, mert ugyanazon jószágra vonatkoznak; azonban a hitelezők már nem kérhetnék, mert jogaik mi összefüggésben sem állanak és törvényleg egy személyt nem képeznek, miért is mint kérelmezők egy kérvényben föl nem léphetnek; az ugyanazon egy vevő által különböző tulajdonosoktól külön szerzési levelekben szerzett ingatlanok átirása egy kérvényben nem eszközölhető s. a t.

222. §. A telekkönyvi kérvény mellékletei:

a) az eredeti okiratok, melyek alapján a bejegyzésnek történnie kell;

b) ezeknek egész ivre, tisztán, olvashatólag irt bélyegtelen másolatai a telekkönyvi okirat gyüjtemény számára, több okiratok másolatai folytatólag ugyan azon ivre irhatók; ha ezen másolatok nem mellékeltetnek, vagy pedig ha a mellékeltek haszonvehetetlenek, az eredetiek visszatartatnak mindaddig, mig a fél annyi 1 ftos bélyegjegyet nem ád be, a hány ivet tesznek a hivatal által elkészitett másolatok, mire a telekkönyvi hatóság ezeken az eredetieknek kiadását elrendeli. A másolatok helyett a fél a szükséges 1 ftos bélyegjegyeket tüstént kérvényéhez is csatolhatja; terjedelmes okiratoknál csak a bejegyzésre vonatkozó részek, valamint a bevezetés és befejezés másolandók le egész terjedelemben. Azon esetben, hol az eredetit más hatósághoz kell elküldeni, mint az egyetemleges jelzálogoknál, ha a másolatok vagy be nem adattak, vagy a beadottak haszonvehetetlenek, a hivatal a másolatot elkésziti, melyért azonban a láttamozott másolatokért járó illeték kétszeresen szedetik be az illető adóhivatal által;

c) azon esetekben, hol közvetlen illeték fizetendő az átruházásokért, és az átruházás az illető adóhivatalnál 8 nap alatt bejelentendő, mint: adásvevéseknél, s. a t. egyuttal kimutatandó hogy ezen bejelentés megtörtént, különben az illető okmánynak másolata az adóhivatal számára is melléklendő. Azon esetekben hol az illeték csak a telekkönyvi bejegyzésért fizettetik, másolat melléklése az adóhivatal számára nem szükséges, ezen illeték bélyegjegyekben a kérvényhez csatlandó, ha az érték 800 ftot és igy az az illeték 5 ftot meg nem halad, különben háromszorosan szedetik be az adóhivatal által, ilyenek: a zálogjog, haszonbérlet, s engedmények bejegyzései (t. r. 124 §.).

223. §. Ha az eredeti okirat a telekhivatalnál létezik, akkor elegendő, ha annak másolata mellékeltetik azon szám előadásával, mely mellé az csatolva van. Ha az eredeti okirat más hatóságnál van, akkor a kérvényt a kérelmező ezen hatóságnál adhatja be azon kéréssel, hogy ezt az eredeti okirattal a telekkönyvi hatósághoz elküldje; a fél azonban a kérvényt a telekkönyvi hatóságnál is adhatja be, azonban az okirat hites másolatát köteles hozzácsatolni, s ha a kérvénynek ennek alapján helyt adni nem lehetne, a biróság azt visszautasitja, különben

pedig a rangsorozatot a fennebbi módon (214 §.) följegyezteti, s ha az okirat valamely biróságnál létezik, ezt annak átküldéseért visszaszolgáltatás igérete mellett hivatalból megkeresi; ha pedig közigazgatási hatóságnál van letéve, a kérelmezőnek elegendő határidőt szab, hogy az átküldést kieszközölje (t. r. 125 §.).

224. §. A kérvény egy példányban adandó be, és annyi felzet melléklendő, hogy a kérelmezőnek és minden értesitendő érdekelt félnek egy jusson, felzetek helyett kérvénypéldányok is adathatnak be. A felzeten a kérvényben foglalt kivánat lényeges pontjaiban világosan kiteendő (t. r. 126 §.).

Vajjon a kérvényt a kérelmező sajátkezüleg aláirja-e, a törvényben mi sem fordul elő, azonban nézetünk szerint annak hivatalbóli megvizsgálására a telekkönyvi hatóság hivatva nincsen és az eredeti okmány felmutatása elegendő bizonyiték arra, hogy a kérvényt a kérelmező vagy sajátkezüleg vagy más által aláiratta, de az aláirás minden esetre szükséges, csakhogy ügyvédnek ellenjegyzése nem kivántatik.

B) A kérvények elintézése.

225. §. A telekkönyvi kérvények elintézésénél a biró a kérvényt és mellékleteit pontosan nézze át, magával a telekkönyvvel hasonlitsa össze, a kérelem alapját, a feleknek személyi rendelkezési képességét, nem különben az okiratok bel és külkellékeit gondosan vizsgálja meg, és az elintézést a mennyire lehet siettesse; (t. r. 127 §.) ha tehát p. o. a mellékletekből világosan kitünik, hogy az aláirás hamis, ez hivatalból is tekintetbe vehető, a mint egy esetben előfordult, hogy az apa a maga és egyuttal fia nevét is irta a váltóra, a fiu ellen kért bejegyzés megtagadtatott, s a főtörvényszék is helyben hagyta az elutasitó végzést. Az elintézés idejére nézve az 1863 Dec. 23-án kelt udvari kanczellaria rendelet rendeli: minthogy a kiválólag nagy fontosságu telekkönyvi ügyeknek késedelmes elintézése nem csak a magán érdekeket érzékenyen sérti, hanem a közhitelnek megrenditésére is károsan hatni képes, a folyó telekkönyvi ügyek a legközelebbi ülésnapon, az ily nemü szóbeli perek 8 nap alatt, az irásbeliek pedig legfelebb 30 nap alatt elintézendők.

226. §. A biró a kérelemhez annyiban kötve van, hogy többet mint kéretett, a kérelmező javára még akkor sem engedhet meg, ha a felmutatott okiratok szerint többnek kérésére föl-

jogositva volna; ha az előjegyzés kéretett, a bekebelezés elnem rendelhető, ha megengedhető is volna (t r. 128 §.). Azonban kivételt akkor tennénk, ha a kérvényből világosan kitünik, hogy csak tudatlanságból kéretett az előjegyzés, és hogy a fél tulajdonkép bekebelezést akart kérni, a mint a kérvényekben ezen kifejezések egyáltaljában elhibáztatnak, s bejegyzések, betáblázások, átirások, bevezetések kéretnek többnyire; az elintézésnél tehát csak a dolog lényege határozhat.

227. §. A kérvények a felek előleges meghallgatása nélkül ex decreto tüstént elintézendők, s világosan vagy megengedendők vagy elutasitandók. Ha a kérelemnek egész terjedelmében nem lehet helyt adni, akkor legalább részben kell megengedni. Hogyha a kérvényben vagy a mellékletekben oly hiányok fordulnak elő, melyek annak megengedését gátolják, az pusztán elutasitandó; ha pedig a hiányok nem olyanok, s ha a bejegyzést más akadály nem ellenzi, a kérelem megengedendő s egyuttal a hiány megigazitása elrendelendő (t. r. 129 §.). Ily hiányok lennének, ha p. o. az értesitendő érdeklettek lakhelyei kitéve nem lennének, vagy a felzetek kellő számmal benem adattak s. a t.

228. §. A végzésekben:

a) az okirat, melynek alapján a bejegyzés elrendeltetik; a jog melynek bejegyzése; a követelés, melynek biztositására; a személyek, kiknek javára; és a jószág vagy telekkönyvi jog s betét, melyre a bejegyzés elrendeltetik, velős rövidségben, de teljesen, világosan ugy fölveendők, hogy a végzés szóról szóra a telekkönyvbe bejegyeztethessék. Ha a bejegyzés valamely korábbi bejegyzésre vonatkozik, ennek sorszámát is fel kell említeni, ugy szinte ha csak a jövedelemre vagy kamatokra történik bejegyzés, ez világosan kiteendő;

b) ha valamely fekvőség eladója az eladási okiratban a hátralévő vételárnak vagy más viszontszolgáltatásoknak p. o. kikötménynek, örökrészeknek, alapitványoknak, s. a t. az eladott fekvőségeni biztositását maga vagy más harmadik személyek számára kikötötte vagy fenntartotta, akkor a tulajdonjognak a vevő számárai bekebelezésénél ezen terhek is bekebelezendők vagy előjegyzendők, habár ezen terhelés világosan nem is kéretett volna. Ezen rendelet nézetünk szerint nem csak eladásoknál, hanem egyéb átruházásoknál is alkalmazandó, különösen az osztályoknál és átadásoknál. A szerződésben nem is szükséges

azon kifejezés, hogy az átirással együtt ezen terhek is bekebeleztessenek, hanem elegendő, ha ezen terheknek az átadott ingatlanokoni biztositása kiköttetett vagy fenntartatott;

c) a végzésben még az értesités és az eredeti okiratok visszaadása iránti rendelet a személyeknek megjelölése mellett felveendő, és a bekebelezési illetéknek befizetése bizonyitandó; (t. r. 130 §.)

d) ha a jog szerzése tartama vagy elenyészte valamely föltételtől, föntartástól, időponttól s. a t. függ, ez a végzésben és bejegyzésben világosan kifejezendő; (t. r. 131 §.)

e) előjegyzéseknél az igazolási kötelezettségre figyelmeztetendő a fél (131 §.).

229. §. Elutasitó végzésekben az elutasitás minden okai elősorolandók, nehogy a fél ujjolagos elutasitásoknak legyen kitéve, ha már az egyik elutasitó végzés feltételeinek eleget tön. Ezen elutasitásoknál a gyakorlatban kétfélét különböztetünk meg: megtagadó végzések azok, melyek a telekkönyvben is feljegyeztetnek, elutasitók pedig azok, melyek a telekkönyvben nem jegyeztetnek föl.

Rendesen a följegyzés eszközlendő, azonban nincs helye:

a) ha semmi vagy egyáltaljában határozatlan kérelem terjesztetik elő,

b) ha azon jószág vagy jog, melyre a bejegyzés kéretik, sem a kérvényből sem pedig a mellékletekből ki nem vehető, vagy pedig ha az a telekkönyvi hatóság könyveibe bejegyezve nincsen.

De nézetünk szerint nincs helye még a következő esetekben,

c) ha a bekebelezés megtagadtatik és az előjegyzés elrendeltetik, a bekebelezés megtagadásának feljegyzése fölösleges, mert az előjegyzés által a rangsorozat amugyis biztosittatik, és ha ezen megtagadó végzés ellen felfolyamodás adatnék be, az igazolási határidőnek folyása is megakasztatik, ugy hogy időközben ez le nem folyhatna, és igy az előjegyzésnek törlése sem kérethetnék; végre

d) egyáltaljában, hol a rangsorozat biztositása sehogy veszélyeztetve nem lenne p. o. ha egy előjegyzést igazoló kérvénynek hely nem adatik, s. a t. (t. r. 132, 133 §§.).

230. §. A le és hozzá jegyzésekre nézve a következők jegyzendők meg:

1) A hozzájegyzésnél különösen ügyelni kell, hogy a birtok, melyhez a lejegyzett részlet csatoltatik, ezen részlet szerzőjét illesse, ha tehát a birtok csak a férjé, az uj részletet pedig a két házastárs szerzi, a hozzájegyzés nem eszközölhető; nem eszközölhető akkor sem, ha külön minőségü birtokrészek kapcsoltatnának össze, p. o. sokszor fordul elő, hogy a telek birtokosa telkes házát eladja és nemesi házával pótolja, ezen nemesi házat nézetünk szerint a telekhez nem csatolhatni, miután tapasztalás szerint csak viták keletkezhetnének, a nemesi belsőség külön járandóságokkal lévén egybekapcsolva mint: a kissebb királyi haszonvételekkel; miért is tanácsos ily esetben kitenni: ½ telki állomány nemesi belsőséggel. Irtások szinte nem kapcsoltathatnak telkekhez, kivéve ha meglőnnek váltva; ily kétes esetekben sokkal tanácsosabb, ha az ily lejegyzett birtokrészletek önálló telekkönyvi testekkép jegyeztetnek be.

2) Ha a le és hozzájegyzés két telekkönyvi hatóságnál eszközlendő, a mi különösen előfordulhat: az urasági főtelekjegyzőkönyveknél, és a más községben fekvő, telkek kiegészitő alkatrészeit tevő birtokrészleteknél. Ily esetben a kérvény azon hatóságnál adandó be, hol a lejegyzésnek kell megtörténnie, s ha az a kérelmet megengedhetőnek találja, telekkönyvében a rangsorozat biztositásául följegyzi és mellékleteivel átküldi a másik hatóságnak, melynek telekkönyvébe az átjegyzés eszközlendő, és ha ez helyt ád, az átjegyzést eszközli és a másik telekkönyvi hatóságot tudósitja, mely a lejegyzést a feljegyzés rangsorozatával foganatositja, és a kérelmezőt értesiti. Ha pedig a hozzájegyzés megtagadtatik, ezen megtagadás azon betétben, melyben az átjegyzésnek eszközöltetnie kellett volna, feljegyeztetik, és az első hatóság erről értesitetik, mely a kérelmezőt értesiti; ez felfolyamodást vagy pedig megigazitott kérvényt adhat be; a felfolyamodás ugy látszik az első hatóságnál adandó be, mert csak ez közlekedik a féllel, és az elutasitó végzést ez a maga nevében hozza, csak a második hatóság által közlött okok előadásával, ha az elutasitó végzés jogerőre lép, az első hatóság a rangsorozati följegyzést törli ki, és egyuttal a második hatóságot értesiti a megtagadó végzés feljegyzésének töröltetése tekintetéből. Mi ezen hosszadalmas eljárást azon esetben nagyon célszerütlennek tartjuk, ha a lejegyzett részlet uj betétbe önálló birtoktestkép jegyzendő át, mert itten a megkeresett hatóság az átjegyzést ugy sem tagadhatja meg, miért is legegyszerübb, ha

a birtokrészlet lejegyeztetik, s az ujonnan nyitott lap a másik hatóságnak átküldetik. Azonban szükséges a fennebbi eljárás, ha a lejegyzett részlet egy más birtoktest alkatrészekép jegyeztetik át, mert itten a hozzájegyzés ellen a fennebbi akadályok foroghatnak fenn;

3) A fennebbi eljárás alkalmazandó cseréknél is, és a kérelmezőnek jogában áll kérvényét bármelyik hatóságnál beadhatni; a cserénél mindenesetre egyik bevezetés függ a másiktól annyiban, hogyha egyikre nézve az átirás elnem rendelhető, azt a másikra nézve sem eszközölhetni, és itten mindkét hatóságnak egyetértése szükséges.

4) A két hatóság hivatalból közöl mindent egymásnak, tehát a felsőbiróságilag hozott végzéseket is.

C) A tagositások és kisajátitások.

231. §. A le és hozzájegyzések legnagyobb mérvben a tagositások és kisajátitásoknál fordulnak elő, és ezeket most közelebbről akarjuk tárgyalni.

232. §. A helyszinelés ellen felhozott kifogások egyike volt: a tagositások várt befejezése. Az utmutatás 28 § igy szóll: „Némely birtokos a telekkönyv fölvételénél azért nem vesz részt, mert azt időelőttinek tartja, azt vélvén, hogy a jövő tagositások keresztülvitele után egészen haszonvehetetlenné lesz s uj fölvétel fog szükségeltetni.“ E kifogásra a 29 § igy felel: „A jövő tagositások által sem a helyszinelési munkálatok, sem a kész telekkönyvek haszonvehetetlenekké nem válnak, mert csak a részletezett birtok kitöröltetik és helyette a tagositott birtok vezettetik be, a mi rendes birtokváltozások eseteiben is le - és hozzá - jegyzések által történik.“ A telek. rend. 56 § g. az eljárásra nézve az 1853 April 18-ki rendelet 63 § szakaszára utal, ez pedig igy szóll erre vonatkozólag: „Ha törvényes tagositás utján a telkeknek uj fölosztása történt: ugy hivatalból — az ujonnan kiosztott s a régi telekkönyvi jószágok helyébe lépő fekvő javak az illető jegyzőkönyvekbe és lapokba beiktatandók.“

Az eljárásra nézve azonban minden közelebbi utasitás hiányzik. Mi a telekkönyvi rendeletek és az eddigi tapasztalatok nyomán a következő elveket tartjuk törvényszerüeknek és legczélszerüebbeknek.

233. §. A tagositásnál főelv: hogy a régi részletezett birtok

helyébe hasonértékü tagositott birtok osztatik ki, mi által sem a birtokos, sem a bekebelezett hitelezők, vagy egyéb jogosultak nem károsittatnak, sőt miután a tagositott birtok gazdászati tekinteteknél fogva a részletezett birtoknál többet ér, az által többnyire mindnyájan nyernek is. Hogy ily tagositási munkálat alapján az uj birtok bejegyeztethessék, különösen szükséges, hogy a régi birtok a telekkönyv szerint, azaz: az abban foglalt helyrajzi számok s tulajdonosok kitételével vétessék föl; s hogy az uj fölosztási munkálatból világosan kitünjék, hogy a régi birtok helyett mely uj birtok osztatott ki, a mint ezt az 1859 Nov. 11-ki minis. rendelet (birod. lap. 215 sz.) 28 § rendelte a közbirtokosságok tagositására nézve következőleg: „Az egyéni birtok jelenlegi állapotának fölmérésénél a birtokrészleteknek a telekjegyzőkönyvekben és vázlatrajzokban előforduló helyrajzi számai tartandók meg. Különösen a fölosztási munkálatok akkép szerkesztendők, hogy belőlük biztosan ki lehessen tudni, mely uj birtokrészletek léptek a telekjegyzőkönyvek birtokállási lapjaiba bejegyzett régi birtokrészletek helyébe, s a korábbi birtokállásban, annak jogerejüleg foganatositott szabályozása folytán még különben mily változások történtek." — Ha a fölosztási munkálatok ily modorban fölvétetnek, a telekkönyvi bejegyzés mi nehézséggel sem leend egybekapcsolva. Azonban ritka munkálat fog ezen kellékeknek megfelelni.

234. §. Ugyanis többnyire következő hiányok fordulnak elő.

1) A férj és nőnek külön birtokai is összesittetnek, ámbátor a telekkönyvben a régi birtok mindegyik részére külön van bejegyezve. Itten meg kell határozni az arányt, melyben a házastársak ezen összesitett birtokot jövőre birni akarják, vagy mindegyiknek része kihasitandó.

2) A telekkönyvben a régi birtok másnak nevére van irva, mint a kinek nevére az uj birtok a fölosztási könyvben fölvétetett. Ily esetben az uj birtok is csak a telekkönyvi tulajdonos nevére vétethetik föl, és ha az uj birtokos a szerzési okmányt bemutatja, az átiratás az ő nevére elrendelhető, a mi különösen akkor szükséges, midőn az uj birtok az uj tulajdonosnak egyéb birtokához csatoltatott.

3) A fölosztási földkönyvben oly részletek fordulnak elő, melyeknek tulajdonosai a telekkönyvben még felvéve sem lettek. Ily esetben a valódi tulajdonosok hivatalból kinyomozandók.

4) Sok községben nem az egész határ, hanem csak némely

düllők esnek tagositás alá, és a fölosztási földkönyvben és térképen csak ezek fordulnak elő; hason esetben mégis az egész határt kell uj helyszinelési számokkal ellátni, a mennyiie netalán épen oly düllők tagosittattak, melyek az utolsó helyrajzi számokkal ellátvák, és az uj helyszinelési számok ottan kezdendők, a hol a tagositás kezdődik, p. o. az 1—400 részletszámok nem estek tagositás alá, hanem csak a 400—600 részletszámok, akkor 400-ig az előbbi számok meghagyathatnak.

5) Zavar támad, midőn különbözőleg terhelt birtokok a tagositásnál összesittetnek, mely esetben a bekebelezett hitelezők közt az elsőbbség meghatározandó, és ha egyesség nem sikerül, vagy a birtokok elhasitandók, vagy pedig az arány meghatároztatik, p. o. hogy a C. 1. 3 alatt bekebelezett követelések a 100 holdnyi birtoknak egy 40 holdat tevő $^4/_{10}$ részletére, a C. 2. 4. 5 alattiak pedig egy 60 holdat tevő $^6/_{10}$ részletére egymásközt elsőbbséggel birnak, a későbben bekebelezettek irányában pedig mindnyájan előjoggal felrnházvák. A telek. rend. 57 § értelmében ugyan a birtok egy részére tiltatik a zálogjog bekebelezése, azonban ez csak uj bejegyzésekre, nem pedig régiekre is vonatkozhatik, s a tulajdonjárandóságoknál ily bejegyzések sokszor előfordulnak, midőn az egyik tulajdonostárs a többieknek terhelt járandóságait megszerzi.

6) A haszonbérletnél már e tekintetben mi nehézség sem forog fenn, ha valamely birtokrészlet a többi birtokkal összesitetett, minthogy a bérlési jog egy birtoktestnek egyes részletére is bejegyezhető. Ily haszonbérleti jogokat még a tagositás telekkönyvi keresztülvezetése előtt is jegyezhetni be, midőn a haszonbéri szerződésben a telekhez kiosztott uj birtok adatik haszonbérbe, p. o. a 28 házszámu telekhez az országuti düllőben kiosztott I. osztályu hat holdnyi földre átengedett haszonbérleti jog a nevezett telekre bekebeleztetik.

7 Sok munkálatban a külön minőségü földek összesittetnek, mint p. o. irtások telkes földekkel; midőn az elsőket szabadon el lehet adni, az utóbbiak külön csak közigazgatási engedély mellett adathatnak el; ily esetben ezen többnyire már megváltott földek szabad földekkép elkülönitendők, és a mérnök erre nézve hivatalból fölszólitandó.

235. §. A telekkönyvnek a fölosztási munkálat alapjáni kiigazitása a telekkönyvi hatóságok által hivatalból eszközlendő. Igy rendeli ezt az 1853 April 18-ki rendelet 63 § és az 1859

November 11-ki rendelet 28 §. t. i. „A fölosztási munkálatok azon telekkönyvi birósággal, melynél a közbirtokosságról ujdon szerkesztett telekkönyv vezettetik, a birtokállási lap megigazitása végett közlendők.“ A telekkönyvi biróság tehát a telek. rend. I. része szerint és a 20 §-ban emlitett helyszinelési rendeletek nyomán nem csak az uj birtokňak bejegyzését, hanem a telekkönyvnek az uj fölosztási munkálatok alapjáni megigazitását is köteles eszközölni, és különösen azon lenni, hogy a telekkönyv a valódi birtokállás szerint kiigazitassék, a mennyiben ezt netalán valódi és már előbb fennállott peres kérdések nem gátolják. Azért is a telekkönyvi hatóság a fennebbi hiányokat hivatalból kiigazitandja, és ott, hol a birtokra nézve tulajdonos a telekkönyvbe még bevezetve nincs, a valódi tulajdonost, illetőleg birtokost a helyszinelési utasitások szabályai szerint kinyomozandja; sőt ott is, hol birtokváltozás folytán a tulajdonos változott, ha az uj tulajdonos a szerzési okmányt előmutatja, és a birtok ugyanazonossága iránt kétség nem támad, az átiratási kérvényt jegyzőkönyvileg fölveendi; a mi már azért is szükségesnek mutatkozott, minthogy a szerzési okmányban a birtok, az uj telekkönyvi megnevezés szerint fölvéve nincs, és igy az ugyanazonosság a kiigazitásnál legkönnyebben megállapittathatik. Miután a kiigazitás a telekkönyvi hatóság által eszközlendő, annak részletes keresztülvitele is csak általa rendeltetik el, és ez a telekkönyvi hivatalra egyedül nem bizathatik, mely csak a telekkönyvi biróság meghagyásait foganatosithatja; a mi annál is szükségesebb, mert a helyszinelést könnyebben lehetett a telekkönyvi személyzetre bizni, minthogy munkálatuk kiigazitására hirdetvényes határidő tüzetett ki, holott ezen kiigazitásnál ily határidő nem tüzetik ki; de a telekk. rend. I. része szerint is a birtokigazitások, melyeknek egyik nemét a fennebbi képezi, csak a telekkönyvi hatóság által rendelhetők el. Miért is nézetünk szerint a telekkönyvi hatóság a fölosztási iratokat mindenek előtt kiadja a telekkönyvi hivatalnak az előmunkálatok elkészitése végett, és ha ezek befejezvék, a telekkönyvi hivatal jelentés mellett a telekkönyvi biróságnak felterjeszti, a mely azokat pontosan megvizsgálja, és ha akadály nem forog fenn, a kiigazitást azok értelmében elrendeli; ha pedig hiányok fordulnak elő, vagy pedig, ha a határ kiterjedése és bonyolult viszonyok miatt a hitelesitést szükségesnek tartja, akkor vagy a felek megidézendők azon utasitással, miszerint a szükséges okiratokat elhozzák, vagy

ha a telekk. rend. 26 §-nak esete forog fenn, hogy helybeli nyomozások szükségeltetnek, vagy több személyek meghallgatandók, mint különösen a hitelesitésnél, akkor egy bizottmány a helyszinére kiküldetik, mely egy szakértő előadóból és a bevezetéssel megbizott telekkönyvi hivatalnokból áll. A tárgyalások fölött és pedig azon birtokokra nézve, melyeknek fölvétele ellen nehézség nem forog fenn, egy általános, — a fennforgó hiányok és a birtokváltozások bejelentéseire nézve pedig külön jegyzőkönyvek veendők föl, melyek fölött a telekkönyvi hatóság a bejegyzést és kiigazitást végzésileg elrendeli. — A kiigazitás legelőször is a telekkönyvnek a községnél fenntartott és bekivánandó másolatában vitetik keresztül, és ha a munkálat az összeegyeztetésnél hibátlannak találtatik, innen átvezettetik az eredeti telekkönyvbe, és a bekebelezett követelések az uj birtokra átjegyeztetnek, miről a hitelezők az 1863 April 18-ki rendelet 63 § szerint értesitendők. A kiigazitás befejezte után a községi másolat kiküldetik a községelőljáróknak oly meghagyással, hogy azt a birtokosoknak felolvassák és ennek teljesitését, valamint a netalán fölmerülő hiányokat földjelentsék, s hogy jövőben a szerzési okmányok az uj fölvétel alapján szerkesztessenek.

236. §. A telekkönyvi hivatal által teljesitendő előmunkálatokat illetőleg a következők jegyzendők meg. Akár az egész határ, akár csak a külsőség, vagy csak némely dűllők estek tagositás alá, hogy egy részlet se hagyassék ki, az egész határról kell térképet késziteni, s ezen a megmaradt birtokra nézve a régi helyrajzi számok, a tagositottra nézve pedig a mérnöki térképi számok tüntettetnek ki, melyek aztán egy a helyszineléskor használt ideiglenes lajstrom (Interims-Register) módjára elkészült jegyzékbe bejegyzendők, és melléjök egy uj rovatba az uj helyszinelési számok iratnak be, melyek a térképen vörös téntával kijelöltetnek. Ezen jegyzék segitségével készittetik az uj részletszámi lajstrom (Parcellen-Register) és szerkesztendők az uj telekkönyvi ivek; az előforduló hiányok pedig külön feljegyeztetnek; és ha netalán a térkép vagy az ideiglenes lajstrom készitésénél, melyben mindegyik birtokrészletnek tulajdonosa is kiteendő, nehézségek forognak fenn, melyek csak a helyszinén kiigazithatók; a bevezetéssel megbizott hivatalnok e végett a helyszinére is kiküldethetik, és különösen, a mennyire a mérnök adhat fölvilágositást, ez arra hitvatalból fölszólitandó. Az igy elkészült előmunkálatok a telekkönyvi hatóságnak felterjesztet-

felzet küldendő át; ha az első esetben a bejelentés vagy befizetés már megtörtént akkor a végzésben erre hivatkozás történik.

Az eredeti okiratok annak adatnak vissza, a ki azokat előterjeszté még azon esetben is, ha a bejegyzés másnak javára történt, a mennyiben más intézkedés nem kéretik, és a ki fel van jogositva más helyett kérvényt beadni, az az iránt kelt végzés átvételére is föl van jogositva (t. r. 140 §.).

245. A fél sajátkezéhezi kézbesitésekre nézve a t. r. 140 § értelmében a polgári perrendtartásnak az első kereset folytán hozott végzés kézbesitését tárgyazó szabályai, most tehát tekintettel az Orsz. Ért. 155 §-sára a váltóeljárás 206—214 §-sai alkalmazandók. E szerint a kézbesités a hivatalszolga vagy más megbizott hites személyek, falun a községelőljáró vagy jegyző által teljesitendő, mire nézve következők jegyzendők meg.

1) Ha az illető nem találtatik lakásán, irásban tudósittatik, hogy a következő napon egy kitüzött órában a kézbesitő kézbesités végett nála megjelenend, s ha akkor sem találja otthon, két tanu jelenlétében a végzést ajtajára szegezi;

2) ugyan ez teendő, ha az illető hosszabb időre onnan hazulról eltávozott, csak hogy ekkor családját vagy ügyviselőjét avagy cselédjeit, kiket a kézbesitő helyben talál, erről értesiti. Ha eredeti okiratok volnának mellékelve, nézetünk szerint ezeket a hivatalban kellene fenntartani, hol a fél mindég átveheti, minthogy ezeket felszegezni mégsem lehetne. Mindkét esetben a kézbesitő a kézbesitésnek ily módon teljésitéséről jelentést terjeszt fel, melyhez egyuttal a netalán visszatartott eredeti okiratokat mellékli. A váltótörvény szerint a második esetben a törvényszék gondnokot köteles hivatalból rendelni;

3) ha külföldön lakik az értesitendő fél, a kézbesitésért a magyar udvari kanczellaria utján lakhelyének birósága keresendő meg;

4) ha pedig a félnek tartózkodási helye nem tudatik, akkor gondnokot kell kirendelni és hirlapilag köröztetni; azonban nézetünk szerint a köröztetés minden kissebbszerü esetben nem alkalmazható, mert a kézbesités még sem oly lényeges telekkönyvi ügyeknél, mint az idézés a peres eljárásban, a bejegyzések amugyis csak eredeti okiratok alapján rendeltetvén el, és gondnoknak felállitása által a főcél amugyis eléretvén, ki a netalán fennforgó hibákat az iratok betekintése által kinyomozhatja;

azonban az örökös tartományokban a hirlapi köröztetés ily esetekben alkalmaztatik.

5) Elhalt részére kiadott végzések örökösének, és ha az örökösök ismeretlenek, egy kinevezendő gondnoknak kézbesitendők;

6) ha a fél a végzést el nem fogadja; vagy ha elfogadja, de az aláirást megtagadja; akkor a kézbesités teljésitettnek tekintendő, és a kézbesitő erről jelentést tenni köteles.

X. Fejezet: Perorvoslatok.

246. §. A telekkönyvi végzések ellen felfolyamodásnak van helye. Azonban ebben sem a telekkönyvi kérvényekben közbejött hibák meg nem igazittathatnak, sem uj okiratok felnem mutattathatnak, mert ez által a tel. rend. 61 § azon rendelkezése, miszerint az elsőbbség a szabályszerüleg fölkészitett kérvény beérkeztétől számittatik, végkép kijátszathatnék, és az elutasitó végzésekben előforduló hiányok mind felfolyamodások által pótoltatnának, miáltal a telekkönyvi rendszer némileg felforgattatnék; miért is ellenelőterjesztéseknek beadása is ki van zárva (t r. 142 §.). E szerint kétségtelen, hogy felfolyamodásokban hiányok ki nem igazittathatnak, azonban kérdés támad, valjon elrendelt bekebelezéseket lehet-e uj körülményekkel és bizonyitékokkal a felfolyamodásokban megtámadni; nézetünk szerint ezen kérdés az uj bizonyitékokra az az: az uj okiratokra nézve a 142 § fennebbi rendelete által el van döntve, azonban ez által nem záratik ki, hogy a felső biró a felfolyamodásban felhozott uj körülményeket a bekebelezés alapjául szolgált okiratok megvizsgálásánál tekintetbe ne vehesse, mert a tel. rend. 127 §-nak rendelete, miszerint a biró az előterjesztett okiratok bel- és külkellékeit gondosan megvizsgálja, a felsőbb birónak is szóll, csakhogy ennek, minthogy az ellenfél meghallgatása nélkül csak egyoldalagos előadásra határoz, e tekintetben óvatosnak kell lennie, mert a kérelmező könnyen sértethetnék jogaiban. Ily nézeten alapulnak, következő főtörvényszéki határozatok. E. Rudolf, F. Györgytől Rába Pordányban ¼ telket vett, melyen eladónak neje H. Terezia javára 3800 vft. hozományára nézve a zálogjog mellékjelzálogilag előjegyezve volt.

A vevő az átirási kérvényhez egy H. Terezia által kézjegyével aláirt, néviró és két tanu által hitelesitett és igy egészen szabályszerüleg kiadott törlési nyilatkozatot csatolt, melynek alapján a Sopronmegyei törvényszék által a mellékjelzálognak törlése elrendeltetett. H. Terezia felfolyamodásában előadja, hogy nevének aláirásával senkit sem bizott meg, s hogy kézjegyét sem irta a nyilatkozatra. A tek. királyi itélő Tábla 1863 Junius 12-én 6649/1862 sz. alatt következőleg határozott: Annál fogva, hogy felfolyamodó a felhivott nyilatkozatnak saját kézjegyével tett megerősitését tagadásba veszi, a kérvényezők nevére átirt ingatlanságokra is előjegyzett hozományi követelésének feltétan kitörlése elrendelhető nem lévén, a kitörlésnek egyedüli előjegyzése ennek a törvényes határidő alatti igazolása mellett engedtetik meg. A hétszemélyes Tábla ezen határozatot az abban felhozott indokokból 1864 Martius 12-én 9846/1863 szám alatt helybenhagyta.

247. §. Felfolyamodással élhet mindegyik érdekelt fél, kinek jogai a végzés által sértetnek; beadandó pedig irásban egy példányban s annyi felzettel, hogy a felfolyamodó és minden érdekelt felek értesittethessenek (t. r. 142 §.).

248. §. A beadási határidő 14 nap azokra nézve, kiknek a végzés a telekkönyvi hatóság kerületében kézbesittetett, és 30 nap, ha a kézbesités ezen kerületen kivül, vagy pedig ha valamely távollévő számára gondnoknál teljesittetett. Vajjon akkor is 30 nap ezen határidő, midőn a fél hazulról tovább időre eltávozott és részére szinte gondnok rendeltetik? — ámbátor az előbbi perrendtartás ezen esetet nem ismerte, hanem nézetünk szerint ezen hosszabb határidő ez esetben is alkalmazandó, mert az előbbi eljárás szerint utána kellene a végzést küldeni, miáltal a kézbesités még hosszabb időre késleltetnék, és ha a törvény a gondnok kezéhezi kézbesitést kiterjesztette, a kedvezményeket is ily esetekre ki kell terjeszteni; ezen hosszabb határidő akkor is alkalmazandó, ha egy a telekkönyvi hatóság kerületén kivül lakó ügyvédnek vagy más képviselőnek kézbesitetett a végzés, miután a törvény külömbséget nem tesz. A határidő kezdődik a végzés kézbetitését követő napon s szakadatlanul a postamenetrei tekintet nélkül számitandó, és sem meghosszabbitásnak sem visszahelyezésnek az az: igazolásnak helye nincsen. Az elkésetten beadott felfolyamodások hivatalból az első biró által visszautasitandók, ha pedig az elkésés nem nyilvánvaló mint p. o. ha a kézbesitési iv vissza nem érkezett, vagy ha a kézbesités meg sem történt, akkor a

felfolyamodás mégis elfogadandó, a mint ez a fent (§ 246) közlött esetben is történt, hol a kézbesités megtörténte kimutatható nem volt. Innen látjuk a kézbesitésnek fontosságát, mert ennek elmulasztása által a felfolyamodási határidő mindég nyitva tartatik, és ennek folytán megtörténhetik, hogy évek után felfolyamodás adatik be, midőn már harmadik személyek a bejegyzés alapján jogokat nyertek, és ha a felsőbb biró az első bejegyzést megváltoztatja, szükségkép ezen megváltoztatás az utóbbi bejegyezvényekre is visszahat; és kérdés támad, vajjon ezen felfolyamodási jog meddig tart; nézetünk ezen jog az elbirtoklási idő alatt és illetőleg az időközben a bejegyzés alapján jogokat nyert harmadik személyekre nézve ezek bejegyzési kérvénye beadási napjától számitandó három év alatt érvényesithető, ezen idő lefolytával pedig elenyészik a tel. rend. 150 § feltételei alatt, mert ezen szakasz értelmében ezen idők lefolytával a bejegyzések még keresettel sem támadtathatnak meg, és igy annál kevésbé felfolyamodással.

249. §. A felfolyamodás jelentés kiséretében felterjesztendő, és hozzája csatlandók: az első birósági határozat alapjául szolgált összes iratok, a kézbesitésekről szólló vétbizonyitványok, a felfolyamodott végzés másolata, s a telekkönyvi kivonat, a mennyiben az elintézésre befolyással bir.

A felterjesztés haladék nélkül eszközlendő, és erről a felfolyamodó fél, valamint azok, kiknek a telekkönyvi végzés kézbesittetett, felzetileg értesitendők, elutasitó végzések ellen tett felfolyamodásoknál e szerint csak a felfolyamodó fél értesitendő (t. r. 144 §.).

250. §. A felsőbb határozatban annak indokai is elősorolandók. Ha az első birósági végzés másodbiróságilag helyben hagyatott, előbb további felfolyamodásnak helye nem volt, azonban az országbirói értekezlet 153 §-sa két egyenlő határozat ellen is megengedi birtokon belül a felfolyamodást a harmadbirósághoz. A másodbirósági határozat elleni felfolyamodások szinte az első biróságnál adandók be, s a határidők ugyanazok, melyek az első birósági végzésekre nézve rendelvék, miután erre nézve kivétel előszabva nincsen (t. r. 145 §.).

251. §. A telekkönyvi hatóság a felsőbb biróságok határozatai foganatositását hivatalból rendeli el, azért is:

1) ha valamely megtagadott bekebelezés vagy előjegyzés másodbiróságilag is megtagadtatik, ennek jogerőre lépte után a

megtagadó végzés felfegyzése kitöröltetik, mert két egyenlő határozat ellen rendkivüli folyamodásnak birtokon belül van helye;

2) ha felfolyamodás folytán a megtagadott bekebelezés vagy előjegyzés megengedtetik, ez tüstént foganatositandó. Ha pedig az első birónak bejegyzési végzése megváltoztatik (tehát vagy megtagadtatik, vagy pedig bekebelezés helyett előjegyzés avagy előjegyzés helyett bekebelezés elrendeltetnék): akkor a foganatositás még csak a felsőbb határozatnak jogerőre lépte után teljesitendő;

3) ha az első biróság vagy a másodbiróság által elrendelt és foganatositott bejegyzés harmadbiróságilag is helybenhagyatik akkor mi bejegyzés sem szükségeltetik, különben a harmadbirósági végzés foganatositandó (t. r. 146 §.).

A felsőbb biróilag elrendelt bejegyzés joghatálya a t. r. 61 § szerint a bejegyzési kérvény beadási idejére visszahatván, az időközben történt s vele ellenkezésben álló bejegyzések a t. r. 76 § hason rendeletéhez képest, a mennyiben az ezek által jogositott személyek vagy a megtagadó végzés feljegyzése vagy a felfolyamodás iktató számának kitüntetése által figyelmezve voltak, hivatalból kitörlendők.

252. §. A megtagadó végzéseknek jogerőre lépte fölött az első biróság hivatalból köteles ügyelni, és annak beálltával a feljegyzésnek törlését hivatalból rendeli el.

XI. Fejezet: Érvénytelen és megszünt bekebelezések törlése és perfeljegyzések.

A) Érvénytelenitési keresetek.

253. §. Az előbbi fejezetben láttuk, hogy felfolyamodásban uj okiratok s bizonyitékok melléklése tilos, s minthogy a jogaiban sértett fél sérelmét csak ez által bizonyithatja be, a telekkönyvi rendszer kiegeszitéséhez szükséges, hogy ily esetben is a félnek sérelmei orvosolhatására törvényes eszköz nyujtassék. Azonban ily segély szigoruan véve akkor nem szükséges, ha a bejegyzésnek csak formahiányok állanak ellen p. o. ha az okirat a kellő bekebelezési kellékekkel nem volt ellátva, s. a t., mert

ezek felfolyamodás által orvoslandók, és a határidő elmulasztása folytán az ez iránti kifogások megszüntek, ezen határidő ellen előbbi állapotbai visszahelyezésnek sem lévén helye; miért is ily segély csak valódi jogsértés esetében szükséges, mely az elrendelt bejegyzést érvénytelenné teszi, p. o. hogy ha az okirat a sértett fél által alá sem iratott, vagy ha aláirása valótlan s. a t.

254. §. A törvény két ily érvénytelenitési esetet feltételez:

1) ha az ellen, a ki a bekebelezés által jogot nyert, vagy kinek javára a bekebelezés történt, jogos gyanuokok forognak fenn, hogy ezen bekebelezést a büntető törvény által tiltott cselekvény által eszközölte ki; vagy

2) ha a bekebelezés vagy egyáltaljában nem ily cselekvény folytán eszközöltetett ki, vagy ha az ellen, kinek javára az történt, jogos gyanuokok nem forognak fenn.

255. §. Az első esetben a fennyitő biróság tüstént hivatalból vagy a sértett fél kértére a perfeljegyzést elrendeli (t. r. 152 §) és azon esetre, ha vádlott bünösnek itéltetik, egyuttal, a mennyire lehetséges, a bekebelezés érvényessége fölött is határoz, s ha a bekebelezést érvénytelennek nyilvánitja, a sértett fél kértére egyuttal a kitörlést elrendeli, és e végett a telekkönyvi hatóságot megkeresi (t. r. 153 §); ha pedig a sértett fél perutra utasittatik, ez legfeljebb 90 nap alatt ezen határozat kézbesitésétől kezdve köteles a telekkönyvi hatóságnál a törlési keresetet meginditani, különben annak kérelmére, kinek a bekebelezés fennmaradása érdekében fekszik, a perfeljegyzés törlése megengedendő (§ 154), mely törlési kérvény véleményünk szerint szinte oly módon kezelendő, mint az előjegyzés törlésére vonatkozó.

256. §. A második esetben az érvénytelenség a telekkönyvi hatóságnál beadandó keresettel győzendő be, melynek beadásával egyuttal a per feljegyzését is külön kérvénnyel kell kérni, mely feljegyzésnek azon jogkövetkezménye van, hogy a kereset iránt hozandó itélet azon személyek irányában is, kik nyilvánkönyvi jogokat csak ezen feljegyzés után nyertek, teljes hatállyal bir (t. r. 148 §.). Ily érvénytelenitési keresetek csak az okiratok és az általok begyőzött jogügyletek érvényessége körül foroghatnak p. o. a sértett fél azt állitja, hogy nem mint adós, hanem csak mint tanu irta alá az adóslevelet; hogy ennek tartalma neki felnem olvastatott; vagy ha gondnokság avagy gyámság

alatt álló személy köt terhes szerződést és a telekkönyvben ezen rendelkezési korlátolás feljegyezve nincsen s. a t.

257. §. Ezen kereseti jog tartama azok ellen, kiknek javára a bekebelezés közvetlenül történt, a ptk. határozatai szerint itélendő meg, az az: addig tart, mig a ptk. szabályai szerint el nem évül (t. r. 149 §.).

Ha pedig az ily telekkönyvi bekebelezés nyomán már harmadik személyek időközben és a per feljegyzése előtt jogokat nyertek, p. o. ha a hamis adóslevél alapján bekebelezett követelre egy harmadik alzálogjogot nyert, vagy a hamis okirat alapján átirt birtokra valaki a tulajdonosnak kölcsönöz, és a zálogjogot bekebelezteti s. a t., akkor az érvénytelenitési kereset ezek ellen is intézendő, és pedig legfeljebb három év alatt azon kérvény benyujtása időpontjától számitva, melynek folytán a kitörlendő bejegyzés elrendeltetett, különben a sértett fél ily harmadik személyek ellen csak annyiban, a mennyiben ezen bekebelezés érvényessége tekintetében jóhiszemben nincsenek, léphetne föl (t. r. 150 §.). Itten azon kérdés támad, vajjon azon esetekben, midőn az ily érvénytelen bekebelezés folytán harmadik személyek jogokat nyernek, ezeknek árthat-e a bekebelezés törlése, igy p. o. hamis nyugta alapján Pálnak követelése kitöröltetik, mire Péter a tehermentes birtokra 4000 ftot kölcsönöz, ha most a fennebbi törlésnek bekebelezése érvénytelenitetik, vajjon árthat-e ez Péternek, a ki bizva a telekkönyvben jóhiszemüleg szerzett jogokat; nézetünk szerint ha a törlés jogerőre lépett és Péter jóhiszemben forog, Pál ez ellen az elsőbbséget nem igényelheti, mert a felfolyamodási határidő alatt kellett volna lépéseket tennie, és ha ezt elmulasztá, mulasztásának következményeit is köteles viselni, és a törlés iránt inditandó érvénytelenitési kereset Péternek nem árthat; mert harmadik személyek ellen a t. r. 150 § szelleme szerint érvénytelenitési kereset csak akkor foglalhat helyt, ha ezeknek bekebelezése azért, hogy más érvénytelen bejegyzésen alapul, semmis; jelen esetben pedig Péter bekebelezésének érvénytelenségét senki sem állitja, minthogy a zálogjog érvényes tulajdoni bejegyzés alapján szereztetett. Más az eset, ha a jogellenes törlés folytán egy már előbb bekebelezett hitelező nyer elsőbbséget, mert ez ő reá nézve csak véletlen eset, mire jogokat nem alapithat.

258. §. Ha ily megtámadott bekebelezés alapján harmadik személyek előjegyzést nyertek, és az igazolási per már megvan

inditva, a sértett fél ezen igazolási perbe beavatkozhatik, különben önálló érvénytelenitési pert köteles ellene inditani, mert az igazolt előjegyzés bekebelezés erejével bir. Ha pedig az igazolási per még meginditva nem volt, és az érvénytelenitési per már feljegyeztetett, akkor az igazolási per ezen sértett fél ellen is inditandó, különben ha ez az érvénytelenitő pert megnyérné, az igazolási perben hozott itélet ő ellene érvényes nem lenne (1860 Sept. 19-ki rendelet).

259. §. Ha felperes elmozdittatik, a határozat jogerőre léptével a perfeljegyzés hivatalból kitörlendő, ha pedig a bekebelezés érvénytelensége mondatott ki, a bekebelezés, perfeljegyzés és egyuttal a perfeljegyzés ideje óta eszközlött további bejegyzések is hivatalból kitörlendők (t. r. 151 §.).

B) Megszünt tételek törlése.

260. §. A telekkönyvi jogok törlése, ugy mint bejegyzések, csak eredeti okiratok alapján eszközölhető; azonban sok esetben az érvényesen bejegyzett jog már megszünhetett, és minthogy a fél a törlési okmányt még nem szerezheti, azt nem is eszközölheti, igy p. o. ha a bekebelezett kölcsön követelés fizetés vagy beszámitás folytán megszünt, vagy elévülés által elenyészett, és a kötelezett fél törlési okiratokat fel nem mutathat; ily esetekben a telek. rend. 155 § megengedi, hogy az érdekelt fél a törlést keresét utján eszközölheti 's pedig közvetlenül a telekkönyvi hatóságnál. A keresettel együtt egyuttal a perfeljegyzési kérvény is külön beadandó. Azonban ezen kereset és perfeljegyzés azoknak, kik még előbb bizva a telekkönyvben a kitörlendő jogot előjegyzés vagy bekebelezés által megszerezték, nem árthat. A kereset fölött a polgári eljárás szabályai szerint kell eljárni; és a hozandó határozat jogerőre lépte után a bejegyzések hivatalból eszközlendők.

261. §. Bekebelezett követelések szinte elévülhetnek, és a ptk. 1499 § feljogositja az adóst illetőleg birtokost ily elévült tételek törlésére, mi a t. r. 155 § értelmében kereset utján eszközlendő, 's ha a jogosultak ismeretlenek, az idézés hirdetményileg és gondnok felállitása által történik. Azonban az örökös tartományokban ily elévült régi tételek kikebeleztetésére az 1784 Martius 15-én kelt udvari kanczellariai rendelvény következő rövidített eljárást szabott elő: Ha az ily tétel már ötven éven

-tal van bejegyezve, és sem a tőke sem a kamat fizetése végett senki sem jelenkezik, és a jogosultak ismeretlen tartozkodásuak, akkor hirdetményes felszóllitás bocsájtandó ki sub clausula perpetui silentii et praeclusi, egy év hat hét és három napra, mely hirdetmény minden negyed évben háromszor a hivatalos hirlapba iktatandó, és ha ezen határidő alatt senki sem jelenkezett, minden további per nélkül az ily avult követelések kitöröltetnek. Minálunk a telekkönyvek még ujak léven, ily rendeletnek szüksége még nem forog fenn.

262. §. Sokszor fordul elő azon eset, hogy a birtok szóbeli szerződés alapján a vevőnek átadatik, s minthogy okirat nem szerkesztetett, és az eladó későbben vagy vonakodik egy ilyennek kiadásától, vagy már elhalt; a vevő ennek következtében a tulajdonjogot maga nevére nem irathatja, és kérdés támad, mi módon eszközölheti az átirást a vevő? — Nézetünk szerint, ha a vevő kimutatja, hogy birtokban van, a mihez a tel. rend. 25. §. d. értelmében községi bizonyitvány is elégséges, a bekebelezést szinte kereset utján szorgalhatja a telekköyvi hatóságnál, mert jelen esetben az előbbi tulajdonosnak tulajdonjoga szinte megszünt már, csakhogy telekkönyvileg nem törlés formában vezettetik keresztül. Ugyanis a tulajdoni per itten nem lenne alkalmazható, és azt nem indithatja a vevő; birtokigazitási kereset sem foglalhat helyt, mert ez a telekkönyvek hatályba lépte után szerzett jogokra nem alkalmazható; miért is ezen esetre a tel. rend. 155. §. rendeletét véljük alkalmazhatónak, és pedig már azért is, minthogy ezen kérdés sehol sincs elintézve, és az értelmezési szabályok szerint is a hason esetekbeni eljárás követendő, a mely a gyakorlatban sikeresen alkalmaztatik is.

263. §. A fennebbiek szerint tehát az érvénytelen bekebelezések és megszünt tételek törlése iránti keresetek a telekkönyvi hatóság illetőségéhez tartoznak, és minthogy ez által az illetőség nagyon általánosan határoztatott meg, szükségesnek tartjuk, annak kiterjedését közelebbről kijelölni. Nézetünk szerint a telekkönyvi hatóság csak azon keresetek fölött határoz, melyekben pusztán és csak kizárólag a bekebelezés érvénytelenitése vagy valamely tétel törlése vitatik, a mihelyt egyuttal a birtokbóli kihelyezés, vagy birtoknak visszaadása is kéretik, a kereset már nem pusztán telekkönyvi kérdés, és a rendes biróság eleibe tartozik. Ide tartozónak véljük tehát, ha a birtokot még felperes birja, melyre alperes javára érvénytelen tulajdonjog bejegyeztetett,

vagy a haszonbérlet a bérnek nem fizetése miatt tettleg megszüntetett, a bérlő a bérleményt vissza is adta, azonban a haszonbéri jog törlésére engedélyt nem ád; ha valaki pazarlótól birtokot vett, és ez neki át is adatott, a gondnok a szerződés érvénytelenitését csak a rendes biróságnál indithatja meg; ha pedig a birtok még át nem adatott, és a bekebelezés érvénytelenitése forog kérdésben, akkor a gondnokra nézve az egész csak telekkönyvi kérdés. Azonban az eleinte érvényes bekebelezéseknek későbben beállott körülmények miatti érvénytelenitése már nem tartozhatik a telekkönyvi hatóság illetőségéhez, igy p. o. ajándéki szerződések alapján bekebelezett tulajdonjog érvénytelenitése hálátlanság, vagy sulyos bántalmazások miatt, miután itten szerződés érvénytelenitése forog kérdésben, és a telek. rendel. XIV. fejezetének fölirása már mutatja, hogy a bekebelezéseknek csak eredeti érvénytelensége tartozik a telekkönyvi hatóság illetőségéhez, és igy a 149, 150 §§-sai is csak már eredetileg érvénytelen bekebelezéseket feltételeznek, minthogy az elévülési határidő már a kebelezési kérvény beadásától számittatik. Kivétel csak akkor foglalna helyt, ha az ajándékozott fél szóbélileg s tettleg is a rája ruházott tulajdonjogról lemondott, de törlési engedélyt nem adna, mert akkor az ő javára tett bekebelezés valóban már megszünt tétel, és az egész csak telekkönyvi kérdés lenne, mely fölött a tel. rend. 155 § értelmében a telekkönyvi hatóság már határozhatna.

264. §. Azon esetben, hol az érvénytelenitési kereset más biróságnál adatik be, a perfeljegyzést a keresetlevél beadását tanusitó és az iktató által aláirt felzet alapján, a telekkönyvi hatóságnál külön kérvénnyel kell kérni, különben harmadik személyek ellen az itélet érvényesnek nem tekintethetnék. Ambátor a törvény még akkor is, midőn a kereset közvetlenül a telekkönyvi hatóságnál beadatik, külön perfeljegyzési kérvényt követel, a mi azonban a gyakorlatban többnyire elmulasztatik, minthogy a telek. rend. 161 § értelmében az iktatószám amugyis a telekkönyvi lapon feljegyeztetik, a mi ugyan egyszerübb, azonban ha esetleg ezen feljegyzés elmulasztatnék, a fél a telekkönyvi hivatalt e végett felelősségre nem vonhatná.

XII. Fejezet: A kezelés.

265. §. Miután a telekkönyvi bejegyzések oly nagy fontossággal birnak, az ezek eszközlésével megbizott hivatalnokok az illető első birósága törvényszék által megvizsgálandók s hivatásukra különösen felesketendők. Ezen vizsgákra nézve az 1859 évi Martius 21-én 4282 szám alatt kelt ministeri rendelet folytán az 1850 Junius 10-ki ministeri rendelet (bir. lap. 101) érvényes, és ennek 5—9 §§ szerint: „a vizsgálat egy elnök és két közbiróból álló bizottmány előtt szóbélileg teendő le; és kiterjed a nyilvánkönyvek célja, szerkesztése ugy az azok vezetése, valamint a dologbani jogok szerzése, átruházása és megszüntetése körül fennálló törvényekre. Minden vizsgálatról jegyzőkönyv vezetendő, melybe minden kérdések annak megjegyzésével, mennyiben felelt meg a vizsgált, — bejegyzendők; és a végén a bizottmánynak szótöbbséggel hozandó határozata veendő föl, vajjon kitünő, igen jó, vagy jó sikerrel, — tétetett-e le a vizsgálat; vagy vajjon a siker elégtelensége esetében a vizsgált ismétlésre utasittatott-e. A sikerrel letett vizsgálatról a sikernek kitüntetésével hivatalos bizonyitvány adatik ki. A ki kétszer visszautasittatott, az többé vizsgálatra nem bocsájtatik, és ha gyanu forogna fenn, hogy már más törvényszék által visszautasittatott, a törvényszék ez iránt hivatalból szerez magának értesülést."

266. §. A telekkönyvi hivatal által hatáskörén belül kiadott okiratok közokiratoknak tekintendők.

267. §. A telekkönyvvezető csak a telekkönyvi hatóság irásbeli meghagyása folytán tehet bejegyzéseket, és ha valamely bejegyzés teljesitésénél nyilvánkönyvi aggályt; vagy a birósági intézkedésben iráshibát avagy más fogyatkozást vesz észre, — erről a telekkönyvi hatóság elnökének szóbeli jelentést tartozik tenni, ki is a feljelentett fogyatkozást megvizsgálandja, s vagy maga megigazitandja, mint p. o. nyilván tollhibákat; vagy pedig, ha arra feljogositva nem lenne, a telekkönyvvezetőt oda utasitja, hogy az észrevett aggályokat a telekkönyvi hatóságnak irásban jelentse föl, ha p. o. egy utóbbi kérvényre a zálogjog bejegyzése elrendeltetett, holott egy előbbi kérvényben már a tulajdonjog átirása kéretett, s. a t. Ha valamely bejegyezvénynek mindjárt annak a birói végzésseli összeegyeztetése alkalmával valamely kihagyás, helytelen kifejezés

vagy más fontos hiba vétetik észre, a megigazitó jegyzet tüstént hozzá melléklendő, az az: utána irandó. Ha pedig azon fogyatkozás csak a végzésnek a felek kezeihez lett szolgáltatása után vétetnék észre; erről a telekkönyvi hatósághoz irásbeli jelentést kell tenni, mely a hibás bejegyzés mellett mindjárt feljegyzendő, mire a felek netaláni kihallgatása után a megfelelő kijavitás elrendelendő, s a folyó sorszám alá jegyzet alakjában beiktatandó; miről a felek értesitendők (t. r. 168 §.).

268. §. Ily fogyatkozásoknál nagyon kényes esetek fordulhatnak elő, és ha gyakrabbak, a telekkönyvi hitelt nagyon megrendithetnék; igy történt, hogy egy birtokrészlet más telekjegyzőkönyvbe átjegyeztetett az átirásnál, azonban a rajta fekvő teher nem vitetett át, a tulajdonos eladja a földet egy harmadiknak, és ennek átiratása után a hitelező felmutatja a bekebelezési záradékkal ellátott okiratot, s kérte a feledékenységből elmulasztott átjegyzést elrendeltetni. Ez esetben az uj tulajdonos hivatkozhatik arra, hogy a telekkönyvben bizva jóhiszemüleg tehermentes földet vett; holott a hitelező a tel. rend. 61 §-sa szerint szerzett jógához ragoszkodik, és ezen utóbbi oknál fogva a telekkönyvi hatóság a kiigazitást el is rendelte. Azonban nézetünk szerint, ha három év alatt a kiigazitás nem kéretik, a tel. rend. 150 § rendelete folytán egy harmadik jóhiszemü birtokos ellen ez már nem kérethetnék. A hibás helyeket sem kivakarni, sem máskép olvashatlanokká tenni nem szabad, hanem azok csak alájuk tett pontokkal jelölendők meg, mert ily vakarások s törlések a telekkönyv hitelességének ártanának (168 §). Ezek előrebocsájtásával most a telekkönyvi kezelés egyes részeit akarjuk tárgyalni.

A) Iktatókönyv.

269. §. Ez a legfontosabb könyv, mert csak ennek utján eszközöltetnek a bejegyzések, és a tel. rend. 61 §-sa szerint a bejegyzések közti rangsorozat csak az iktatószám szerint határoztatik meg. Az iktató vezetésénel a telek. rend. 156 § folytán az 1853 Majus 3-án kelt ügyrendtartás szabályai alkalmazandók, a mint ezt a tek. kir. itélő Tábla is 1863 April hó 12-én 4462/1862 szám alatti határozatában kimondta. Az iktatónak vezetése csak felesketett hivatalnokra bizható; ki is a fennebbi ügyrendtartásnak következő szabályait köteles megtartani:

Az iktató a telekkönyvi hatósághoz cimzett iratot vissza nem utasithat, és a beadottat többé a beadónak vissza nem adhatja. Hivatalon kivül semmi beadványt el nem fogadhat, szóval az iktatónál mi sem terjeszthető elő (109 §.).

Az iktató beadványt azon meghagyással, hogy nem tüstént, hanem csak bizonyos időben, vagy bizonyos feltételek alatt az iktatókönyvbe bevezesse, el nem fogadhat; a felekkeli ilyes összebeszélések hivatalvesztéssel, és a mennyiben büntett rejlik azokban, azonkivül a büntető törvény szerint is fenyitendők (110 §.).

Az iktató a feleknek csak arról adhat tudósitást, vajjon hogy és mikor nyujtatott be valamely beadvány, s mely számmal láttatott el (§ 111.).

Az iktatói hivatalnak naponta, és pedig hétköznapon öt, ünnep vagy vasárnapon három óra alatt nyitva kell állania. Ezen hivatalos órák a helyi viszonyokhoz képest előbb minden főtörvényszéki kerületben a főtörvényszék, most a telekkönyvi hatóság által határoztatnak meg, és a biróságnál kifüggesztvény által közzététetnek. Ezen órákon kivül mi beadvány sem fogadtathatik el (112 §.).

Az iktató naponta az iktatókönyv megnyitásánál a beadás napját följegyzi, és utána a beadott beadványokat sorszám szerint bejegyzi (113 §.).

Az iktató a hivatalt addig, mig minden beérkezett beadványt az iktatókönyv második rovatába tökéletesen, az elsőbe pedig legalább benyujtási számukkal benem jegyezte, el nem hagyhatja. Ha egy napon semmi sem érkezett, ez világosan kiteendő (114 §.).

Minden beadványra benyujtása után azonnal a benyujtási nap, hónap, és esztendő, és annak a benyujtás sora szerinti iktatószáma, ha a fél kivánja, ennek jelenlétében is, rávezetendő. Az iktatószámok minden év elejével ujonnan megkezdetnek. Az iktatószám és a beérkezési nap, hó és év a beadványhoz tartozó másodlatokra és felzetekre is feljegyzendő (115 § s orsz. birói ért. 148 §.).

A mellékleteket az iktató köteles áttekinteni, a beadvány iktatószámával és a beérkezés évével megjelölni, és azok számát a beadványon és az iktatókönyvben az iktatószám alatt kitenni, p. o. 1 eredeti szerződés és 2 másolat, 1 eredeti bizonyitvány,

2 felzet. Ha egy melléklet hiányzik, akkor az az iktatószám alatt megjegyzendő (116 §.).

Ha a fél a beadvány benyujtásáról bizonyitványt kiván, köteles egy felzetet beadni, mellyen az iktató az iktatószámot és a benyujtás napját (aláirásával és lehetőleg a hivatalos pecsét rányomásával) feljegyzi (117 §.).

Ha az iktatónak ugyanazon időpontban több beadványok adatnak át, mellyek ugyanazon ingatlanra vagy ugyanazon telekkönyvi jogra vonatkozó bejegyzéseket vagy egyéb telekkönyvi intézkedést tárgyaznak, akkor ezen körülmény mind az iktatókönyv első rovatában, mind pedig mindegyik beadványon azon szavakkal: „Egyideüleg beadatott az — iktatószámmal“ megjegyzendő. Ezen rendelet értelmében különösen oly beadványok, mellyek a postán érkeznek oly időben, midőn az iktatókönyv bevan zárva, tárgyalási jegyzőkönyvek, mellyek időközben felvétetnek, és oly felek beadványai, kik az iktató megnyitására várakoznak, kezelendők (118 §.).

Lepecsételt beadványokat az iktató, a pecsét sértése nélkül kinyit, és ha boritékkal ellátvák, a beadványnyal a fennebbi módon eljár, az iktatószámot pedig a boritékra rávezeti, és ha netalán több beadvány érkezett volna, ugyanazon boriték alatt, mindegyiknek iktatószáma erre rávezetendő. A boritékok hat holnapig fenntartatnak, aztán megsemmisittetnek (119 §.).

Az iktatókönyv minden délelőtt és délután a kiszabott időben bezárandó, és különösen a fontosabb ügydarabokkal együtt az elnöknek bemutatandó, ki az iktatókönyv iveit átnézi, a beadványokat betekinti, az uj ügyeknek előadót rendel, és a végén láttomozza (127 §.). Az iktató ezután a még hátrálévő bejegyzéseket teljesiti, és az ügydarabokat az előadónak az napon, sőt a sürgőseket tüstént átküldi (128.).

Az iktatóhoz egy névlajstrom vezetendő, melybe a felek nevei, az iktatószámok és az előadó neve, bejegyzendők (129 §.). Az iktatókönyvek időről időre beköttetnek, és a hivatalban megőrzendők (131 §.). Ezeken kivül még egy előadói könyv is vezettetik, melyben az előadó az ügydarabok átvételét bizonyitja.

270. §. A postán érkező darabokra nézve a 112 § rendeli, hogy haladék nélkül elhozandók; nézetünk szerint ez által a postán érkező darabokra a felek által beadottak előtt elsőbbségi jog sehogysem ruháztatott, s ha véletlenül a posta darabok későbben hozattatnak el, ezek csak a hivatalba hozataluk ideje

szerint jegyzendők be, s ha az iktató a szokás szerint megküldetni szokott posta vevény aláirása után az ügydarabért elküld, ezt az elsőbbség nem a vevény megérkeztének, hanem csak a beadvány valóságos meghozatalának ideje szerint illeti, mert erre nézve kivételes rendelet hiányzik. Elsőbbség még azon darabokat sem illeti, mellyek postán az iktató megnyitása előtt érkeztek, mert ezek az ügyrendtartás 118 § szerint az iktató megnyitásakor érkezetteknek tekintendők, és a felek által ugyanakkor beadott ügydarabokkal egyenlő elsőbbséggel birnak; különben kijátszások történhetnének, mert a posta utján, könnyen biztosithatná magának valaki az előjogot más az iktató megnyitására várakozók előtt.

B) Napló.

271. §. Az iktató által az ügydarabok, mellyek a tel. rend. II. része szerint kezelendők, tehát melyek nem birtokigazitásra és átkebelezésekre, hanem uj bejegyzésekre vonatkoznak, ugyanazon délelőtt és délután, mellyen az iktatókönyvbe bejegyeztettek, a Napló vezetésével megbizott telekkönyv vezetőnek átadandók (157 §.). A naplónak célja, hogy a telekkönyvi hivatalban, minden beérkezett ügydarabok jegyzéke nyilvántartassék, ezeknek száma az illető telekkönyvi lapon bejegyeztessék, és igy a betekintő félnek az érkezett uj beadványokról fölvilágositás adathassék. A Napló különösen csak ottan szükséges, a hol a telekkönyvi ügydarabok a törvényszéknek iktatókönyvébe iktattatnak vegyitve a többi ügydarabokkal, és a hol a telekkönyvi hivatal az iktatói hivataltól távol esik, ugy hogy a felek értesitése és az uj darabok fölötti őrködés végett egy a telekhivatalban fenntartandó naplónak vezetése szükséges; holott ottan, hol a telekkönyvi ügyekről a telekhivatalban amugyis külön iktatókönyv vezettetik, egy külön naplónak vezetése szükségtelen, sőt, miután minden ügydarabra mind az iktatói mind a naplói szám rávezettetik, ezen kétféle szám sokszor tévesztő is. Miért is legcélszerübbnek véljük, ezen két könyvnek egybekapcsolását, ugy hogy az iktatókönyv a Napló rovataival is ellássék, a mint ez már több törvényszéknél, a személyzet csekélysége miatt némileg kényszerültségből, sikeresen alkalmaztatik.

A naplónak hat rovatja van, melyekbe bejegyeztetnek:

1) A naplószámok, melyek az év kezdetétől szakadatlan sorban beiratnak, és az ügydarabra rávezetendők · 20 N. sz.

2) Az ügydarab iktatószáma, a mennyire lehetséges, az iktatószámok sora szerint; ha azonban egy szám kimaradt, akkor a bejegyzés csak folytatandó;

3) a telekkönyvi ügydarab benyujtási napja, a felek nevei, a kérelem lényeges tartalma, és a telekkönyvi betét, melybe bejegyzésnek kell történnie. Ha valamely telekkönyvi ügydarab valamely korábbira vonatkozik, ez ezen rovatban általános megjelöléssel p. o. felfolyamodás, felfolyamodás elintézése, vétbizonyitvány (ha ez a kézbesités végett megkeresett hatóság által beküldetett) a korábbi ügydarab sorszámának kitételével bejegyzendő;

4) azon felek és hatóságok, kiknek az intézkedés kézbesitendő;

5) a kézbesités napja. E végett a beérkezett vétbizonyitványok a napló vezetőjének naponként átadandók. Ha a kézbesités napja a naplóba bejegyeztetett, a vétbizonyitvány az okirat gyüjteménybe a kérvény mellé teendő. A napló vezetője köteles havonként ezen ötödik rovatot megszemlélni, és a hosszabb idő óta künnlevő kézbesitéseket a telekkönyvi hatóságnakföljelenteni;

6) a hatodik rovatba a kérdésben forgó tárgyra vonatkozó ügydarabok jegyzendők azon sor szám hozzáadásával, mely alatt azok a naplóba bejegyeztettek p. o. felfolyamodás, vagy megtagadó végzéseknél a jogerőre léptéről beadott jelentés (159—160§.).

C) Az iktatószámnak feljegyzése, s a telekkönyvi állás megvizsgálása.

272. §. Mihelyest a naplóvezető a neki átadott ügydarabokat a napló három első rovataiba bejegyezte, minden telekkönyvi ügydarabnak, mellyel valamely telekkönyvi bejegyzés kéretik, naplószámát (a hol pedig napló nem vezettetik, — iktatószámát) azon telekkönyvi betétben s annak azon lapján, hol a bejegyzésnek történnie kell, szélén rajzónnal irja föl, és ezen számot a telekkönyvvezető a bejegyzés megtörténte után keresztül huzza.

273. §. Ha a fennebbi módon ugyanazon lapra több telekkönyvi ügydarabok irattak föl, s ha valamely későbben felirt telekkönyvi beadvány folytán a hivatalnak valamely bejegyzés meghagyatik; a telekkönyvvezető köteles az elnöknek tüstént

bejelentetni, hogy még valamely korábban benyujtott ügydarab vár az elintézésre, hogy tudatik ennek elintézése sürgettessék.

274. A széljegyzet megtételekor a telekkönyvvezető köteles a kérvényben előadott körülményeket a telekkönyvi betét tartalmával összehasonlitani, és megvizsgálni, vajjon a szerint nem forog-e fön valami aggály a kért nyilvánkönyvi bejegyzés ellen. Ha nyilvánkönyvi aggályok fordulnak elő, az az: ha a kérvényben foglalt előadások a telekkönyv állásával meg nem egyeznek; ha valamely kitörlendő követelés terhelve, vagy a tulajdonos rendelkezési tehetsége korlátolva van; vagy ha a telekkönyvi adatok a kérvényben hiányoznak s. a t.; ezen aggályok egy külön lapon előadandók mely (szemlei lelet) a telekkönyvi ügydarabhoz mellékelendő. Ha pedig aggályok nincsenek, ugy ez a kérvény hátára jegyzendő: „aggály nem létezik“ — szavakkal. Azonban ezen szemlei lelet csak nem egészen elesik a gyakorlatban, miután legtöbb telekkönyvi hatóságnál szokásba jött, hogy az eredeti telekkönyvi ivek az ügydarabokhoz csatoltatnak; s a telekkönyvi nyalábban egy ivre mind a kivett telekkönyvi iveknek mind az ügydaraboknak, mellyek mellé csatoltattak, számai beiratnak; — ugy hogy az előadó a telekkönyvi állást maga vizsgálhatja meg; a mi legbiztosabb, minthogy a telekkönyvi hivatalnok a kérvény érdemét teljesen még sem birálhatja meg (t. r. 161 §.).

D) A nyilvánkönyvi bejegyzések teljesitése.

275. §. Minden nyilvánkönyvi bejegyzés a tulajdon- és teherlap második rovatában oly módon teljesitendő, hogy az első vonalban a telekkönyvi ügydarab praesentatuma az illető számmal kitétessék, — és az alá az, a minek bejegyzését a biró megengedte, teljesen és szóról szóra könnyen olvashatólag s lehető helykiméléssel beirassék, s a lapoldal minden rovatain keresztül téntával huzandó vonallal berekesztessék. A bejegyezvényeknek oly sürün kell egymás mellé iratniok, hogy közükbe semmi ne szurathassék (162 §.).

276. §. Minden bejegyezvényhez az első rovatban a sorszám is iktatandó, mely a tulajdon s teherlapon egynél kezdendő, és arithmeticai sorrendben folytatandó. Ha egy szám átugortatott, ez a lapoldal végén a telekkönyvi hatóság elöljárójának aláirásával megjegyzendő. Ha kétszer iratott egy sorszám,

az ily elvétés törtszámok hozzámelléklése által hozandó helyre. Ha a telekkönyvi kérvény folytán, tehát egy iktatószám alatt, több önálló telekkönyvi cselekvények jegyeztetnek be, p. o. zálogjog bekebelezése s törlés, több hitelezők, s. a t. akkor mindegyik elkülönitett szakaszokban jegyzendő be külön sorszámmal (t. r. 163 §.). A sorszám által nem határoztatik meg a rangsorozat, hanem az csak a bejegyzések összefüggésének kijelölésére szolgál; midőn egyik bejegyezvény a másikra hivatkozik, mely hivatkozás a sorszámok kitételével történik, ugy hogy a jegyzet rovatában a későbbi bejegyezvény sorszáma az ezen bejegyzés természetét kijelölő vezérszóval p. o. eladás 4, törlés 36, engedmény 40, s. a t. kiteendő (164 §.).

277. §. Ha több bejegyezvények egyenlő rangsorozatban állanak, minthogy egyidejüleg adattak be a kérvények az iktatóba; akkor a bejegyzésben ez kiteendő, igy: Egyidejüleg a 20, 21 iktatószámmal; és ha a tulajdonlap egyik bejegyezvénye a teherlapéval állana ily egyenlő rangsorozatban, akkor a lapokra is történik hivatkozás p. o. Egyidejüleg a 20 iktatószámmal lásd C. 4 (t. r. 165 §.).

278. §. Ha valamely bejegyezvény tárgyát számszerü összegek képezik, ugy a számok betüvel irandók, p. o. két harmadrész, négyszáz forint. A krajczárok számai, s a fekvőségek átvételi ára, s becsértéke, csak számokkal teendők ki, minthogy ezen utóbbiakért a hivatal amugy sem kezeskedik (t. r. 166 §.).

279. A teherlapon a jegyzet rovata előtt körülbelől egy félhüvelknyi távolságban egy vonal huzandó le, mi által uj rovat képeztetik, melybe azon követelések pénzösszege, melyek közvetlenül a telekkönyvi testen feküsznek, s melyeknek egyszeres lefizetése által a terhelés megszünik, számokkal irandók be, az az: kivetendők. Ha ezen közvetlen terhelés pénzösszegből ugyan, mely azonban ismételve előforduló határidőkben fizetendő p. o. évi járadékokból áll; vagy ha az pénzösszegből nem áll, p. o. haszonbérleti jog; ugy csak az általános terhelési jel „ „ vetendő ki. Ha ezen terhelés közvetlenül az ingatlanon nem fekszik; ezen terhelési jelnek szüksége is elesik, mint p. o. alzálog, engedmény, törlés, árverés feljegyzése s. a t.

E) A bejegyezvények teljesitésének bizonyitása.

280. §. Már fent (242 §) emlitettük, hogy a bejegyzés telyesitése az annak alapjául szolgált okiratokon bizonyitandó. Gyakorlatinak tartjuk, ha a törlések, engedmények bejegyzése iránti záradék a fél által felmutatott eredeti adóslevelekre rávezettetik, hol az első bejegyzés tanusittatott.

F) A bejegyezvények összeegyeztetése.

281. §. A foganatositott bejegyezvényeket a telekkönyvi iroda főnöke és a telekkönyvvezető az eredeti végzéssel összeegyeztetik; és ennek teljesitését a főnök a fogalmazványon névaláirásával bizonyitja; ezen összeegyeztetés szükséges, mert a telekkönyvvezető könnyen hibázhat, és a bevezetés hitelessége követeli, hogy ezen ellenőrködés szigoruan gyakoroltassék. Ezenkivül az iroda főneke arra is köteles ügyelni, hogy a telekkönyv melléklajstromaiban is a bevezetések keresztülvitetnek, igy: az uj tulajdonos a névjegyzékbe bejegyzendő, vagy ha a névjegyzékbe már felvett tulajdonos más telekjegyzőkönyvben felvett birtokot szerez, ezen telekkönyvi lapszám hozzájegyzendő; ha valamely részletszám uj telekkönyvi ivre átjegyeztetett, a birtokrészlet lajstromban a részletszám mellé az uj telekkönyvi lapszám beirandó; ugyszinte a térképen is az elhasitások kitüntetendők; és mind ennek teljesitése fölött az iroda főnöke őrködik.

G) Kiadmányozás.

282. §. Az összeegyeztetés után az ügydarabok lemásolás végett kiosztatnak az irnokoknak, dijnokoknak; a lemásolás és összeegyeztetés után pedig átadatnak a kiadónak, a ki a kiadványokat szabályszerüleg aláiratja, és a feleknek kézbesitteti. Az irnokok a lemásolást, és összeegyeztetést, a kiadó pedig a kiadást a kiadmányozási nap kitételével az eredeti fogalmazványon tanusitják, mely fogalmazványok ennekutánna a naplóvezetőnek, a Napló 4-ik rovatának kitöltése végett, és ez után az irattárnoknak átadatnak. A kiadó kiadmányozási könyvet vezet, mellybe az iktatószámok, a beérkezési és kiadási nap, bejegyzendők.

H) Okiratgyüjtemény.

283. §. Minden telekkönyvi kérvények, az azokhoz tartozó mellékletek odafüzésével az iktatói számok sorrende szerint, kemény boriték alatt nyalábokban a telekkönyvi irodában elteendők. Az elintézett folyamodványok, a vétbizonyitványok, ugy a kérvényt illető minden egyéb irományok ehhez hozzáfüzendők, vagy a hozzáfüzés lehetetlensége esetében, azzal kereszt köteg alatt összekötendők és egy boriték ivre feljegyzendők (t. r. 169 §.).

Az okiratgyüjtemény a telekkönyv egyik kiegészitő részét képezi, és minden a bejegyzés alapjául szolgált okiratnak hivatalból hitelesitendő másolata az okiratgyüjteményben visszatartandó, melyből a tel. rend. 62 § szerint a bejegyzett jog közelebbi meghatározása megitélendő. Az iratok minden évben folyó számokkal az illető nyalábnak római száma kitételével jelöltetnek meg, p. o. XI. 1985/1863 az az: az 1863 évből a tizenegyedik nyalábban (Fasciculus) az 1985 irattári szám; minden később beérkezett de egy előbbi beadványra vonatkozó ügydarab az előbbihez csatoltatik. Az irattár fölött az iktatószámok szerint irattári lajstrom vezettetik, és mindegyik iktatószám mellé az irattári megjelölés kiteendő.

I) Sürgetési könyv.

284. §. Ezen könyv vezettetik, a megtagadó végzések, ugy különösen az I. Rész szerint hozott és egyéb határozatok jogerőre lépte, vagy a feleknek adott meghagyások, a hatóságokhoz küldött megkeresvények fölött; melyek fölött a telekkönyvi hatóság hivatalból őrködni köteles.

K) A telekkönyvek betekintése.

285. §. Mindenkinek szabadságában áll: a telekkönyvi betéteket, a naplót, és az okiratgyüjteményt az erre rendelt órakban, melyek a telekkönyvi irodában kifüggesztvény által közzététetnek, megtekinteni. Ezen megtekintésnek csak egy hivatalos személy jelenlétében szabad történnie, mely a feleknek egyszersmind a kivánt fölvilágositást adni, és a fölött őrködni köteles, hogy a föltárt iratok, könyvek semmikép össze ne gyüressenek,

még ne rongáltassanak vagy el ne tisztátlanitassanak; és épen e végett egy félnek sem engedendő meg, hogy azokból másolatokat készitsen, vagy hogy rövid jegyzetek fölirásánál téntát használjon (t. r. 170 §.). Ezen általános betekintési engedélyt a telekkönyvek nyilvánossága hozza magával, holott másutt az okiratokat csak az érdekelt felek tekinthetik be; itten a betekintés mindenkinek megengedtetik; sőt mindenkinek szabadságában áll, telekkönyvi kivonatot, és egyszerü vagy láttamozott okiratmásolatok kiadását kérhetni.

L) Telekkönyvi kivonatok.

286. §. Telekkönyvi kivonat alatt egyáltaljában egy a fekvőség telekkönyvi állását tanusitó közokiratot értünk. Ezen okmány négyféle lehet:

1) ha az egész telekkönyvi betétnek hiteles másolata kiadatik szóról szóra lemásolva, a megszünt tételeket is kitüntetvén;

2) a tulajdonképi telekkönyvi kivonat, ha a telekkönyvi betétnek csak fennálló tételei másoltatnak le szóról szóra; és a megszünt tételek csak a sorszám kitételével és azon megjegyzéssel „hogy kitöröltettek, lejegyeztettek, törlési végzések s. a t.“ emlittetnek;

3) a részleges kivonatok, melyek csak egyes tételekről, vagy egyes lapokról adatnak ki; végre

4) a sommás kivonatak, melyekben az ingatlan, a mostani tulajdonos, és a terhek összegei a hitelező nevének kitételével vagy kihagyásával is, és a netaláni felülkebelezések kitüntetésével adatnak ki.

A 2—4 szám alatti kivonatok az örökös tartományok telekkönyvi rendtartásaiban világosan fölemlittetnek. Az 1855 Dec. 15-ki telekkönyvi rendelvény 172 §-sa szerint: „a telekkönyvi kivonat az uj telekkönyvek behozatalának első idejében csak a telekkönyvi betét (a telekjegyzőkönyv vagy külön betét 44—45 §§) egész tartalma hivatalos, szóról szóra és teljes másolatának alakjában adathatik ki.“ E szerint azt lehetne hinni, hogy a telek. rend. szerint a kivonat csak a fennebbi első szám alatt leirt módon az az: a telekjegyzőkönyv egész tartalmának, tehát a megszünt tételeket is magában foglaló, másolata alakjában adathatik ki; holott a gyakorlat mutatja, hogy sok telek-

jegyzőkönyv most már annyira megtelt megszünt tételekkel, hogy sokszor az egész, több ivre terjedő, teherlap kitöröltetett, és ezen sok lejegyzett, kitörölt tétel közt sokszor az avatott is csak nehezen veheti ki a valódi telekkönyvi állást, mihez még egy részről a telekkönyvi személyzetnek sok haszontalan irása, más részről a felek által a bélyegjegyekrei költségeskedés is járul. Nézetünk szerint a telekkönyvi kivonat a fennebbi második szám alatt leirt módon is adathatik ki, mert a tel. rend. 172 §-sában emlitett betét alatt, a zárjel alatt kitett különös betét is értetik, mely ugyan a tel. rend. 44, 45 §-sai szerint csakis a fennálló tételeket foglalja magában, és a 172 § a kivonatokat ily külön betét másolatának alakjában is engedi kiadatni; de ugyan ezen szakasz csak a részleges és sommás kivonatok kiadását tiltja, tehát csak a 3 és 4 szám alatt felhozattakat; és már a telekkönyvi kivonat fogalma is hozza magával, hogy csak a fennálló tételek vétessenek föl. Az első időben az egész telekjegyzőkönyv másolata ezen fogalommal ugyan megegyezik, de előre láttatván, hogy a jövő változások folytán ezen másolat a kivonat fogalmával össze fog ütközni, megengedi a törvény, hogy az külön betét alakjában is kiadassék, jogában állván bárkinek is, a telekjegyzőkönyv teljes másolatát kikérhetni. Végre ugyan a fennebbi szakasz harmadik pontja rendeli, hogy a kivonatnak a betét telekkönyvi állását azon nap bezártáig kell tartalmaznia, a mellyen kiadatik; már pedig a megszünt és kitörölt tételek a betét mostani állásához sehogy sem tartozhatnak, és igy már e szerint is a kivonatba nem valók. Hogy az ily kivonatok nem törvényellenesek, mutatja az is: hogy ha valamely birtokrészlet egy ivről egy másikra átjegyeztetik, egyuttal a terhek is átvezettetnek, és a gyakorlatban még senkinek sem jutott eszébe, hogy a már megszünt és kitörölt terheket is ily alkalommal átvigye, és mindenütt csak a fennállók vitetnek át.

A telekkönyvi kivonatnak, bár mily alakban is adatik ki, a betét nyilvánkönyvi állását azon nap bezártáig kell tartalmaznia, a mellyen kiadatik. Egyszersmind minden addig beérkezett kérvények, beadványok a kivonat végén az iktatószámok sora szerint, a mint azok a betétben rajzónnal följegyezvék, s a naplóból (vagy iktatóból) látható tartalom rövid előadásával és azon hozzáadással jelölendők meg, hogy ezek még el nem intéztettek.

A telekkönyvi kivonat a hivatal pecsétjével, és a telekkönyvvezető aláirásával látandó el, ki annak helyes és teljes

voltáért kezeskedni tartozik. A telekkönyvi kivonat e szerint közokirat, és teljes hitelt érdemel. Kérdés támad, ha a telekkönyvi kivonatból valamely tétel kimarad, micsoda jogkövetkezménynyel van ez egybekapcsolva? — Nézetünk szerint a telekkönyvnek valódi állása szabályozza a felek közti jogviszonyokat, és ha valamely tételnek kihagyása által a fél félrevezettetik, és csak ezen kivonatban bizva, jóhiszemüleg sérelmes jogügyletet köt, egyéb törvényes viszkereseti jogának fenntartása mellett, az illető telekkönyvi hivatalnokon is kereshet elégtételt, mert ez törvény szerint a kivonat teljes és helyes voltáért kezeskedik.

A fél kértére a telekkönyvi kivonat után annak folytatása, illetőleg azon elismervény csatolandó, hogy időközben mi sem érkezett (tel. rend. 173 §.).

M) Okiratmásolatok.

288. §. Az okiratgyüjteményben fenntartott minden telekkönyvi ügydarabokból, azok mellékteteiből és az azokhoz tartozó irományokból p. o. vétbizonyitványokból, a felek, vagy hatóságok kivánatára egyszerü vagy láttamozott másolatok adandók ki (tel. rend. 174 §.).

289. §. A telekkönyvi kivonatok s okiratmásolatok szóval megrendelhetők, és megrendeltetésöknek idősora szerint adatnak ki. A megrendelések egy az év elejétől kezdő megrendelési lajstromba vezettetnek be, és azoknak, valamint a netalán fel nem használt bélyegjegyeknek átvételét a megrendelő illetőleg meghatalmazottja ugyan ezen lajstromban megismeri. Ugyan ezen lajstromba jegyzendők a felek vagy hatóságoktól beérkező irásbeli megrendelések is, és melléjök kiteendő azon nap, mellyen a kiadott okiratok hozzájuk elküldettek. A megrendelésről valamint a beadott bélyegjegyekről a megrendelőnek kértére bizonyitvány adandó (t. r. 175 §.).

XIII. Fejezet: A külön betétek.

290. §. A mint már emlitettük (163 §), mostani telekkönyvezésünk alapját a helyszineléskor felvett telekjegyzőkönyvek képezik. A telek. rendelvény szelleme szerint ezek azonban a

telekkönyvet csak ideiglenesen helyettesitik addig, mig a régi terhek átkebelezésére kiszabott bejelentési határidő lefolyik; mert a t. r. 44 § értelmében ezen határidő eltelte után a telekjegyzőkönyvekből a különös betétek szerkesztendők; ugy hogy a telekjegyzőkönyvek csak a birtokigazitások és átkebelezések könnyebb keresztülvihetése végett vezettettek tovább. Azonban ezen határidő a telekkönyvi hatóságok nagyobb részére nézve már rég lefolyt, és a külön betétek még egyik által sem szerkesztettek, sőt a t. r. 47 §-ban emlitett utasitások sem jelentek meg; miért is a telekkönyv még mindenütt a telekjegyzőkönyvekből áll.

291. §. A gyakorlatban az uj betétek hiánya azért nem éreztetik, mert az elkülönitett telekjegyzőkönyvek különösen a hivatalokra nézve a kezelést könnyitik, igy: a telekkönyvi iv az ügydarabhoz csatoltathatik az előadó számára, a telekkönyvvezető kényelmesebben bevezetéseket foganatosithat és uj iveket hozzá varhat, ugyszinte a kivonatok is könnyebben lemásoltatnak; holott bekötött vastag könyveknél ezen kényelmek mind elesnek, miért is az uj betéteknek szerkesztése a hivatalok részéről sem sürgettetett; annál kevésbbé, mert a telekjegyzőkönyvek a szükségletnek egészen megfelelnek, és a telekhivataloknál otthonos szigoru rend mellett eredeti telekjegyzőkönyvek alig veszhetnek el; és ha a külön betétekben, a mint az elnevezésből következtethetni, minden egyes önálló birtoktestről külön lap nyittatnék, a mostani csekély személyzet a kezelést alig győzné.

292. §. A tel. rend. 45 § szerint a különös betétekbe csak a telekjegyzőkönyvekben előforduló oly bejegyezvények vétetnek föl, mellyek vagy vitatlanul maradtak, vagy az ellenök támasztott igények birósági eldöntése avagy az irántuk kötött egyességek által jogereüleg megállapittattak, vagy a különös betétivek szerkesztésének idejekor még vita alatt vannak. Ezen utóbbiak mellé a vitaalattiság megjegyzése mellékelendő. Egyébiránt a különös betétek oly módon szerkesztendők, mint a telekjegyzőkönyvek. Ennél fogva minden külön betét a fennebbi három lapból áll. Az átjegyzésnél csak a telekjegyzőkönyvbe bejegyzett utólsó tulajdonos vezettetik át, a mint ezt a tel. rendelvényhez mellékelt minta mutatja, a megszünt tételek végkép kihagyatnak, a régi s uj terhek közti külömbség megszünik, és a terhek valódi elsőbbségük sora szerint jegyeztetnek át. Az igy elkészült külön betétek bekötendők.

293. §. A tel. rend. 45 § végszavai szerint a külön betétek vezetés végett a rendes biróságoknak átadandók. Ugyanis a t. r. keltekor fennállott illetékességi szabályok értelmében a megyetörvényszékek által kezelendő megyei telekkönyvekbe csak a törvényszék székhelyének fekvőségei, és azon nemesi javak, mellyekkel 1848 évig a törvényhatóság volt egybekapcsolva, vétettek volna föl, és a községek telekkönyvei a járásbiróságoknak adattak volna át; miért is a fennebbi nemesi javak bejelentésére a t. r. 3 § 3 p. és 28 § szerint záros határidő is kitüzetett. Azonban az országbirói ért. erről mitsem emlit, és minthogy a megye összes telekkönyveinek egy helyeni központositása a betekintőre, de a birtokosra nézve is, ki különböző járásokban bir ingatlanokat, nagyon kényelmes; minthogy a törvényszéki testület által a vezetés fölött gyakorolt ellenőrködés biztosabb, s ennél fogva a telekkönyv hitelét is emeli; minthogy különösen különböző járásokban fekvő ingatlanokra nézve a kezelés is gyorsabb s könnyebb, és az egy helyeni vezetés kevesebb költséggel is jár; a telekkönyveknek a járásokbai kiadását célszerünek nem tartjuk.

294. §. A külön betétek elkészülte külön hirdetvény által, a községek megnevezésével, köztudomásra hozatik, melyben:

1) egyszersmind mindazon személyek, kik jogaiknak a különös betétek szerkesztésénél netalán történt kihagyása vagy hiányos bejegyzése által magukat sértve érzik, fölszólitandók, miszerint ezen fogyatkozást három hónapra szabandó határidő alatt a t. r. 3 § 1 pontjában kimondott jogkövetkezmény elkerülése mellett, jelentsék be;

2) különösen a régi terhek alapján bejegyzett hitelezők is, kik magukat elsőbbségi jogukban a telekkönyvi hatóságtól valamely más hitelezőnek oda itélt elsőbbség által sértve érzik, felszólitandók, miszerint ezen elsőbbséget, igénylett előjoguk különbeni elvesztése mellett a fennebbi határidő alatt támadják meg. (t. r. 46 §.).

295. §. A fennebbi felszólitás első pontja általánosan minden kihagyásokra és hiányos átjegyzésekre vonatkozik, tehát nem csak a birtokállási és tulajdonlapra hanem a teherlapra is, p. o. ha a birtokrészletek elcseréltettek, ha a tulajdonos a bejegyzett rendelkezési korlátolás nélkül jegyeztetett át, vagy ha a bekebelezett követelésnél az egyetemlegesség kitüntetése kihagyatott, avagy kissebb összeg jegyeztetett át, a mi a közbejött

törlések levonásánál könnyen megtörténhetik; vagy ha egy bekebelezett követelés végkép kihagyatott; a három havi határidő mindezekre nézve hatályos, és ha valaki jóhiszemüleg ily hibás bejegyezvény alapján jogokat szerez, ellene a fennebbi határidő után kért kiigazitás érvénnyel nem birhat; magában értetődvén, hogy a telekjegyzőkönyvekből átjegyzett tulajdonosok és hitelezők ellen ezen kiigazitás ezen határidő után is kérhető, mert a t. r. 3 § 1 pontja csak jóhiszemü harmadik személyek ellen zárja ki a kiigazitást, és az uj betétek szerkesztése folytán azok jobb helyzetbe nem jöhetnek. Ezen felszólitás azokra, kik a telekjegyzőkönyvekbe már bejegyzett, és innen a külön betétekbe átjegyzett jogosultak ellen igénnyel birnak, sehogy sem terjed ki, és ezen igényük továbbá is fennmarad.

296. §. A felszólitásnak második pontja az átkebelezett régi terhekre vonatkozik, melyekről tudjuk, hogy a telekkönyvi hatóság a t. r. 34 § értelmében az elsőbbségi napot hivatalból meghatározza, mely elsőbbségi sorrend szerint a külön betétekbe is eszközlendő az átjegyzés. Történhetett azonban, hogy a törvényszék az elsőbbségi időpontot hibáson állapitotta meg, igy p. o. ha az egy közgyülésen betáblázott követeléseknek egy napról határoztatott meg az elsőbbség, holott itten az adóslevél kelte határozó; vagy ha az elsőbbség a törvényszékek előtt betáblázott adósleveleknél nem a beadás napja, hanem a végzés hozatalának vagy a betáblázás foganatositásának napja szerint határoztatott meg, s. a t.; minthogy az átkebelezési tárgyaláshoz a bejelentő többi hitelezők nem idéztettek, mindegyiknek jogában áll a másnak netalán megitélt előjogot megtámadhatni, mert követelének bejelentése által az előbbi betáblázás folytán nyert elsőbbséget megóvta, és ezen régi hitelezők közt az előbbi betáblázási sorrend határozó, miért is ezek ellen, mindegyik az előjognak megitélését kérheti, még azon esetre is, ha a törvényszéknek végzése ellen a megitélt elsőbbségre nézve felfolyamodással nem élt. Ezen keieseteknek a fennebbi második pont szabott határidőt, és pedig oly időben, midőn az átkebelezésekre kiszabott határidő már lefolyt, és a megitélt elsőbbség minden bejelentett követelre nézve már áttekinthető; azonban minthogy a külön betétek, melyek elkészültéhez ezen záros határidőnek kezdete köttetett, szerkesztve nem lőnnek, azon kérdés merül föl, valjon ezen megtámadási jog meddig tart? — Nézetünk szerint a t. r. 46 §-sa ezen határidőt csak röviditeni akarta,

miért is ez csak azon esetre alkalmazandó, midőn ezen jog egyéb okok miatt még meg nem szünt, és minthogy három évi telekkönyvi birtoklás által tulajdonjogot is elbirtokolhatni, ezen idő alatt a megitélt elöjogot is elbirtokolhatónak véljük, ugy hogy, ha a külön betétek elkészültténél ezen határidő már lefolyt, a fennebbi második pontot már nem is alkalmazhatni.

297. §. A gyakorlat mutatja, hogy sok telekjegyzőkönyvben a megszünt tételek több ivet elfoglalnak, és minthogy ezek keresztül nem huzatnak, a még fennálló tételek csak nehezen vehetők ki, és sokszor tévedéseket is idéznek elő: miért is gyakorlatinak vélnénk, ha a telekkönyvi hatóság felügyelete alatt ily esetekben uj telekkönyvi lapok csak a fennálló tételek felvételével szerkesztetnének, és a régiek kellő felirással az általános jegyzőkönyvhez csatoltatnának, vagy az irattárba eltétetnének; mely eljárás által a telekkönyvi lapok mindég könnyen áttekinthetők lennének, és mindég megujittatnának, hibás átjegyzések ellen a törvényszéknek ellenőrködése elegendő biztositékul szolgálván.

Ily időnkénti kiigazitást a térképekre nézve is célszerünek tartanánk, ugyanis különösen nemesi fekvőségeknél fordul elő, hogy a részletszám három négy elosztáson is keresztül megy igy p. o. $\frac{\frac{\frac{460}{a}}{2}}{a}$ r. sz., és hogy különösen osztályoknál minden kis földecske annyi részre, a hány az örökös, fölosztatik (ámbár némi megszoritás ezen a gyakorlatban véghetlenre vitt és a tagositásokat megszüntető elosztások ellen nem ártana). Minthogy az ily eldarabolásokat a térképen ki nem tüntethetni, ez a valóságos birtokállást már nem ábrázolja, és az elhasitásokat csak az ügydarabokhoz csatolt térrajzokból vehetni ki; miért is célszerü lenne, ha a térképek időnként a valódi birtokállás szerint kiigazittatnának, és a részletszámok csak egy tört szám általi elosztással egyszerüsittetnének, időközben azonban minden elhasitás egy a birtokrészlet lajstromhoz csatolandó ivre jegyzendő lenne, nehogy minden egyes esetben az irattárban eltett térrajzot kellessék kikeresni. A telekkönyvi hatóság e szerint a telekkönyvnek könnyen használható állapotbani tartása fölött hivatalból őrködnék.

298. §. A külön betéteknek szerkesztését különösen a tagositások bevezetésénél célszerünek vélnénk, minthogy illyenkor a birtokviszonyok is tisztába hozzattak, mint: az urbériek, és a hübéres időkből átszármazott telki terhek s. a t. melyek megváltása előtt tökéletes telekkönyvet amugysem szerkeszthetni.



Függelék.

I. Rendeletek.

1) Birtokigazitások a hirdetvényes határidő elmulta után.

Azon kétségek eloszlatása végett, melyek a közzétett telekjegyzőkönyvek tárgyában, az 1855 December 15-kén kelt ministeri rendelet 3 §-ának 1 és 2 pontja értelmében, de a hirdetvényi bejelentési határidő elmulta után, a telekkönyvi hatóságnál benyujtott bejelentések körüli eljárás iránt keletkeztek, ezennel kijelentetik, miszerint ily nemü bejelentéseket mint elkésetteket nem szabad azonnal elutasitani, hanem azok iránt az 1855 évi December 15-én kelt rendeletben kijelölt eljárást kell megindítani, minthogy a hirdetményileg kitüzött bejelentési határidő elteltéhez kapcsolt jogkövetkezmény, a fönidézett szakaszban, valamint a hirdetvényben, világosan csak abban állapitatott meg, hogy a hirdetvényes bejelentési határidő után bejelentett igények oly harmadik személyek kárára, kik a hirdetvény hatályossága kezdetének napjától fogva, a telekjegyzőkönyvekben foglalt bejegyezvények alapján további nyilvánkönyvi jogokat jóhiszemmel szereznek, többé nem érvényesithetők.

Ebből következik, hogy ha a bejelentett igény által érintett tárgyra nézve, ezen igény bejelentéseig további nyilvánkönyvi jogok a kijelölt módon nem szereztetnének, a bejelentőt egyedül azért, mert a hirdetvényes bejelentési határidőt elmulasztotta, hátrányos jogkövetkezmény sem érheti.

Ha ellenben harmadik személyek már további nyilvánkönyvi jogokat szereztek, ugy azok a fönidézett rendelet 25 §-nak b) betüje szerint, a bejelentett igény fölötti tárgyalásra idézendők, s azért a fölött is kellend határozni, vajjon és mennyiben legyen a bejelentett igénynek, a harmadik személyek részére bejegyzett nyilvánkönyvi jogokra való tekintettel hely adandó, vagy a be-

jelentendő elutasidandó. (1856 évi November 20-án kelt ministeri rendelet birod. lap. 218 sz.)

2) Átkebelezések a betáblázott adóslevelek elvesztésze esetében.

Oly czélból, hogy a betáblázott követeléseknek, a telekkönyvi jószágtestek teherállapotába leendő átkebelezése végett az 1855 Dec. 15-ki rendelet 3 §-nak 4 pontja értelmében előszabott bejelentése, azon hitelezőknek is lehetővé tétessék, kik a követeléseik alapjául szolgáló betáblázott eredeti adóssági okleveleiket elvesztették, az igazságügyi ministerium elrendelendőnek találta a következőt:

Azon hitelezőknek, kik betáblázott követeléseik alapjául szolgáló eredeti adóssági okleveleiket elvesztették, azon igazolással ellátott irásbeli vagy jegyzőkönybe adott szóbeli kérelmükre, miszerint ők az eltévedt oklevélnek megsemmisitésére vonatkozó eljárás megindítása végett, a birósági engedélyt kieszközölték, vagy hogy egy uj okmánynak kiadása iránt a pert megindították, vagy hogy az adós az eredeti adóssági okmánynak elveszése daczára a tartozás valóságát beismeri, — az illető biróságok azon telek s betáblázási könyvekből, melyekbe követeléseik bejegyzetteknek mutatkoznak, erről hitelesitett kivonatokat adni tartoznak.

Ezen kivonat s az előszabott bizonyitékok alapján az ily betáblázott követelések bejelenthetők, s előjegyzés hatályával az uj telekjegyzőkönyvekbe átkebelezhetők, mely előjegyzés a megsemmisités megtörténte, vagy az adós által pervesztessége vagy önkénytes beismerése folytán ujonnan kibocsátott adóssági okmányok által igazoltatik. (1857 Martius 7-én kelt ministeri rendelet birod. lap. 51 szám.)

3) Kivonatok a régi betáblázási könyvekből a telekkönyvek közzététele után.

Minthogy azon fekvőségek nyilvánkönyvi állapota, melyekre nézve az 1855 Dec. 15-ki rendelethez képest a telekjegyzőkönyvek már közzététettek, a telekjegyzőkönyvekbőli kivonatok által teljesen s biztosan csak akkor mutattathatik ki, ha az ezen rendelet 3 §-ban kijelölt jogok bejelentése végett kitűzött hirdetvényi határidők már elteltek, a birtokjogok vagy betáblázott követelések kimutatása pedig gyakran a hirdetményi határidők

folyama alatt is szükségesnek látszik, ennélfogva az igazságügyi ministerium következőt találja rendelendőnek:

Ha oly fekvőségekről, melyekre nézve a telekjegyzőkönyvek már közzététettek, az 1855 Dec. 15-ki rendelet 3 §-ban kijelölt jogok bejelentése végett kitűzött hirdetvényi határidők még elnem teltek, előbb telek- és betáblázásikönyvek, betáblázási jegyzőkönyvek, vagy lapok s lajstromok vezettettek, ugy ezekből az illető birói hatóságok által, az érdeklett feleknek irásbeli vagy jegyzőkönyvbe adott szóbeli kérelme folytán, a telekjegyzőkönyvek közzétételének időpontjáig történt telekkönyvi bejegyzésekről és betáblázásokról, hivatalos pecséttel ellátandó kivonatok (betáblázási bizonyitványok) adathatnak ki, melyekhez azonban a lehető visszaélés elkerülése végett mindig azon hivatalos megjegyzés iktatandó, hogy s mely időpontban hirdettettek ki az emlitett fekvőségekről az ujonnan készült telekjegyzőkönyvek, mely napokon telnek el az 1855 Dec. 15-ki rendelet 3 §-ban kijelölt jogok bejelentése végett kitűzött hirdetvényi határidők, s hogy a telekjegyzőkönyvek közzétételének fönebbérintett időpontjától fogva kért uj bejegyzések csak a telekjegyzőkönyvekből láthatók. (1857 Junius 3-ki ministeri rendelet birod. lap. 106 szám.)

4) *Átkebelezések a hirdetvényi határidő után.*

Kétségek támadván az iránt, hogy mint legyenek azon bejelentések kezelendők, melyek a betáblázott követeléseknek az uj telekjegyzőkönyvekbei jelzálogos átkeblezése végett az 1855 December 15-kén kelt rendelet 3 §-nak 4 pontja értelmében megállapitott hirdetvény-bejelentési határidő lefolyta után nyujtattak csak be, az igazságügyi ministerium kijelentendőnek találja, miszerint az ily elkésett bejelentéseket azonnal visszautasitani nem szabad, hanem ezek iránt az ezen rendeletben előszabott eljárást kellend meginditani, mert a föntidézett 3 § 4 pontjában az emlitett hirdetvény-bejelentési határidő elmulasztásának hátrányos jogkövetkezményeikint, csak a korábbi elsőbbség elvesztése lön megállapitva.

Ennél fogva tehát az ily későn bejelentett betáblázott követelések is az uj telekjegyzőkönyvekbe jelzálogilag mindaddig átkeblezendők, mig a terhelt jószág a hirdetvény hatályának kezdetétől fogva valamely harmadik személynek, mint uj szerzőnek telekkönyvi birtokába át nem ment.

Ezen követelések azonban nem korábbi elsőbbségük szerint, hanem azon sorrendben, mely azokat a bejelentés benyujtásának időpontjától fogva illeti, s ennélfogva az uj terhek lapján lesznek bekeblezendők. (1858 Februar 6-ki ministeri rendelet birod. lap. 18 szám.)

5) Átkebelezés végrehajtási összeirás alapján.

Egy előfordult kérdés folytán kijelentetik, hogy azon zálogjogok, melyek oly ingatlan javakra, a melyek iránt nyilvánkönyvek nem léteznek, végrehajtás vagy biztositás utján a polgári perrendtartás határozatai szerint a zálogolt ingatlan jószág birói összeirása által szereztettek, az ezen javakról készitett telekjegyzőkönyvek közhirrététele után, a betáblázott követelésekkel egyaránt az 1855 December 15-ki rendelet 3 §-nak 4 pontja értelmében, a hirdetvényi határidő alatt az illető telekkönyvi hatóságoknál a telekkönyvbei bekeblezés s illetőleg előjegyzés végett, a zálagösszeirást megengedő eredeti végzésnek, s az annak alapjául szolgáló itéletnek vagy egyéb eredeti okmányoknak, továbbá a zálogösszeirási jegyzőkönyv hivatalos másolatának s arra keletkezett eredeti elintézésnek, valamint ha azon eset forog fenn, a benyujtott igazolási kereset fölzetének előmutatása mellett bejelenthetők, minek folytán szükség esetében az az érdeklett felek meghallgatása után a biróságilag nyert zálogjogok bekebelezése s a körülményekhez képest azoknak előjegyzése a zálogösszeirás megtörténtének idejétől kezdődő rangsorozattal épen ugy megengedendő, mintha az illető ingatlan javakra nézve, azoknak zálogösszeirása idejekor, nyilvánkönyvek már léteztek volna. (1858 Martius 29-ki ministeri rendelet birod. lap. 48 szám.)

6) A gyökrezett iparok telekkönyvi bejegyzése.

Telekkönyvek tárgyát csak azon real-iparok, melyek valamely fekvőséggel oly elválhatlanul vannak egybekapcsolva, hogy rendszerint csak azzal együtt ruháztatnak át más személyekre vagy zálogitathatnak el, ennél fogva magán a fekvőségen feküsznek, az az a gyökerezett iparok, képezhetik.

Ezen gyökerezett iparoknak az uj telekjegyzőkönyvekbei bejegyzése a telekkönyvi hatóságok által, csak az iparoknak real-minősége iránti határozatra hivatott iparhatóságok kérelme folytán s akkép teljesitendő, hogy az 1855 Dec. 15-ki ideiglenes telekkönyvi rendtartás 51 és 52 §§-hoz képest, a gyökerezettnek

ismert iparjogok az illető telekkönyvi lap birtokállási lapjára saját sorszám alatt rövideden följegyzendők. Azon végzés, melylyel a följegyzés megengedtetik, a tulajdoni lapra jegyzendő.

Az iparhatóságok a gyökerezett iparoknak a telekjegyzőkönyvekbei bejegyzését, az általuk hozott s a telekkönyvi hatóságokkal közlendő határozatok alapján, hivatalból kötelesek eszközölni. A feleknek (iparjogositottaknak, hitelezőknek) szabadságában áll, szükség esetében az iparhatóságoktól a gyökerezett iparok telekkönyvi bejegyzésének eszközlését kérni.

Ellenben azon real-iparok, melyek egyedül magukban adásvevés által vagy egyéb magánjogi cimen más személyekre ruháztathatnak, s ennélfogva közönségesen szabadon eladható iparoknak neveztetnek, sohasem jegyzendők a telekjegyzőkönyvekbe, hanem csak a politikai hatóságok által a szorosabb értelembeni real-iparokról vezetett előjegyzési könyvekben lajstromozandók. (1859 Januar 18-ki ministeri rendelet birod. lap. 16 szám.)

7) A rangsorozat telekkönyvi följegyzése.

A) Kölcsönökre nézve.

1. §. A bekebelezett tulajdonosnak jogában áll, fekvőségén, valamely kamatra fölveendő készpénzbeli kölcsön tekintetében, a zálogjogi rangsorozat telekkönyvi följegyzését kieszközölni.

2. §. A följegyzési kérvényben s épenugy a telekkönyvi följegyzésben is a kölcsönadó, legyen bár az természeti vagy erkölcsi személy (intézet, alapitvány, pénztár stb), névszerint előadandó, nem különben a fölveendő tőke összege, pénzértéke vagy pénzneme és kamatolása kifejezendő.

A kérvényező aláirásának hitelesitve kell lennie.

3. §. Ha a följegyzési kérelemnek hely adatik, a följegyzés tüstint teljelsitendő, s a végzés, melyet a följegyzés megtörténtének bizonyolásával kell ellátni, lehető gyorsasággal a kérelmezőnek saját kezébe kézbesitendő.

Ezen végzést csak egyetlenegy példányban szabad kiadni.

Ha a kérelmező egyszersmind telekkönyvi kivonatot is kivánt, ez a rangsorozat följegyzésének megtörténte után haladék nélkül kiadandó, s a fönemlitett végzéssel együtt kézbesitendő.

4. §. A zálogjogi rangsorozat telekkönyvi följegyzése a fölveendő kölcsönre nézve csak hatvan napig bir hatálylyal, mi is

oly módon adandó hozzá, hogy ezen határidő utolsó kalendáriomi napja (bezárólag, inclusive) mégpedig szavakkal kifejeztessék.

5. §. Ha a följegyzésben kijelölt kölcsönügylet létre jő, az adós által a följegyzési végzés a kölcsönadónak kézbesitendő, s az adóslevélben a kölcsönre nézve már följegyzett zálogjog a kölcsönadóra átruházandó.

6. §. Az adóslevél és a följegyzési végzés alapján a zálogjog bekeblezése, a kölcsönre nézve a följegyzett rangsorozatban történik, ha a bekeblezési kérvény a telekkönyvi hatóságnál a nyilvánkönyvi följegyzésben kifejezett határidő alatt benyujtatott.

Ezen föltétemény mellett a bekeblezés a följegyzett rangsorozat szerint történik még azon esetben is, ha az alatt az adósnak a följegyzéssel terhelt fekvősége más harmadiknak nyilvánkönyvi birtokába jutott volna.

7. §. Ha a telekkönyvi följegyzésben kifejezett tőkeösszeg a fölvett kölcsön által ki nem merítetik, ugy a zálogjognak a kölcsönadott összegre nézvei bekeblezésével együtt egyszersmind a maradéköszzeg tekintetében a följegyzés kitörlése is elrendelendő.

Ha a bekeblezési kérvény a kiszabott határidő alatt be nem nyujtatott, az által a följegyzés teljesen hatálytalanná válik s hivatalból kitörlendő.

A följegyzés kitörlése a kiszabott határidő eltelte előtt is kérethetik, de csak a végzés visszaadása mellett engedtethetik meg, mely ez esetben mint hatálytalan megjelölendő.

B) Engedményekre nézve.

8. §. A hitelezőnek jogában áll, kamatozó tőkéből álló bekeblezett követelése mellett valamely létesülendő engedmény följegyzését kieszközölni, oly czélból, hogy erre nézve a telekkönyvi rangsorozat megállapitassék.

Ezen följegyzésnek csak akkor lehet helye, ha a telekkönyvi állapot szerint még a létesülendő engedmény bekeblezését sem gátolja semmi akadály.

9. §. A följegyzési kérvényben s épenugy a telekkönyvi följegyzésben is az engedményes és az átengedendő követelés névszerint és pontosan előadandó, s azon esetben, midőn annak csak egy része fogna átengedtetni, ezen rész határozottan kijelölendő.

A kérelmező aláirásának hitelesitve kell lennie.

10. §. A följegyzési kérelem megengedése esetében a végzés és telekkönyvi kivonat kiadványozásaira és kézbesitésére nézve a 3. §. szerint, azon határidő tekintetében pedig, melyre a följegyzés hatályossága szoritandó, a 4. §. szerint kell eljárni.

11. §. Ha a följegyzett engedmény létre jött, az engedményező által az engedményesnek a följegyzési végzés kézbesitendő, s az engedményi okiratban a követelés, a följegyzett rangsorozatra hivatkozva, az engedményesre átruházandó.

12. §. Ha a bekeblezési kérvény a telekkönyvi hatóságnál a telekkönyvileg beiktatott határidő alatt benyujtatott, az engedményi okirat és a följegyzési végzés alapján a követelés átengedésének bekeblezése a följegyzett rangsorozatban történik, még pedig akkor is, ha az átengedett követelés az alatt netalán telekkönyvileg terheltetett vagy más személyre átruháztatott volna.

13. §. Ha az engedménynek a följegyzett rangsorozatbani bekeblezése a követelés egész összegére nézve megengedtetett, ugy egyszersmind azon terhek és átruházások kitörlése is elrendelendő, melyeknek az átengedett követelés tekintetébeni bekönyvezése csak a följegyzési kérvény benyujtása után kéretett.

14. §. Ha az engedmény bekeblezéseérti kérvény a kiszabott határidő alatt be nem nyujtatott, vagy ha a följegyzés kitörlése ezen határidő eltelte előtt kéretik, ugy a 7. §. szerint kell eljárni. (1859 Augustus 1-jén kelt ministeri rendelet birod. lap. 146 sz.)

8) *Jelzálogos követelésnek beperlése.*

A ptk. 461, 466 §§. körül felmerült kételyek eloszlatása, ugy a jelzálogos hitelezők és a terhelt fekvőségek tulajdonosai jogainak biztositása tekintetéből az 1860 Sept. 12-én kelt legfelsőbb elhatározás folytán rendeltetik:

1. §. A jelzálogos hitelező követelését birósággilag csak kereset utján érvényesitheti.

2. §. Szabadságában áll, mind a keresetlevelet mind a fölmondást, a mennyiben ettől a követelnek lejárta függ, vagy a személyes adós, vagy a jelzálog tulajdonosa, avagy mindkettő ellen közösen beadnia.

3. §. Telekkönyvekbe bejegyzett zálogjavakra a hitelező a biróságnál beadott vagy a közjegyző által tanusitott fölmondást,

avagy a keresetet, ha az, a ki ellen inditatott, a jálzálog tulajdonosa, telekkönyvileg feljegyeztetheti.

4. §. Ezen feljegyzés vagy a telekkönyvi hatóságnál, vagy azon biróságnál kérendő, melynél a fölmondás vagy kereset beadatott.

5. §. Ezen följegyzésnek joghatánya: hogy a fölmondás és kereset hatálya a ptk. 443 § szakaszához képest a zálogjószág minden későbbi tulajdonosa ellen kiterjed, és hogy ennek folytán különösen a följegyzett kereset nyomán hozott jogerejü határozat vagy létrejött birói egyesség alapján a végrehajtás a zálogjószágra bármelyik tulajdonosa ellen foganatosittathatik.

6. §. Ha a keresetnek följegyzése elmulasztatott, akkor a végrehajtás valamely elzálogitott jószágra csak egy a tulajdonos ellen kieszközölt jogerejü birói határozat, vagy egy avval kötött s végrehajtásra alkalmas egyesség alapján rendelhető el. Ha azonban a zálogjószág, egy követelés miatt már végrehajtás alá került, akkor ezen követelésre nézvest a végrehajtási lépések az elzálogitott jószágra, a későbben történt elárusitás ellenére, minden uj tulajdonosa ellen folytatható.

7. §. A 6 §-ban foglalt rendeletek azon zálogjószágokra nézve, melyek a telekkönyvbe még benemjegyezvék, valamint azon koronaországokban, hol telekkönyvek még nem is léteznek, is alkalmazandók. (1860 Sept. 19-ki ministeri rendelet birod. lap. 212 szám.)

9) A váltságkötelezettek által a magyar földhitelintézettől fölveendő kölcsönök bejegyzése.

Ő cs. Ap. kir. Felsége legkegy. Urunk nevében kegyesen tudatandó: Hogy az urbéri, s ezzel rokon viszonyokból eredett, a fenálló szabályok értelmében megváltás tárgyát képező szolgálmányok s kötelezettségeknek a mezei földipar érdekében sürgőleg igénylett végleges megszüntetése minél inkább gyorsitassék, s hogy az esetben, ha a váltság kötelezettek e czélra a magyar földhitelintézettől egyetemleges lekötelezés mellett kölcsönt szerezni óhajtanának, birtokállapotuk telekkönyvi kimutatását a fenálló telekkönyvi szabályok változatlan épségben tartása mellett lehető egyszerüséggel eszközölhessék, a telekkönyvek e részbeni vezetésére nézve következő kivételes kezelési módozatok lesznek követendők: 1) Az ugyanazon községbeli váltságkötelezettek kérelmére ezeknek azon birtok részleteikről, melyeket a megváltási kölcsöntőke biztositásául a magyar földhitelintézet

részére egyetemleges jelzálogként kijelöltek, vagy kijelölni óhajtanak, az eddigi telekjegyzőkönyveken kivül még egy folyó számokkal ellátandó külön nyilvántartási kimutatás lészen az A. alatti minta szerint készitendő, s annak hivatalos másolata a feleknek bármikori kérelmükre kiadandó. 2) E kimutatás teherlapján a korábbi terhek kivonatos feljegyzésén kivül csak a magyar földhitelintézet követelése leend a netaláni későbbi változásokkal kitüntetendő. Ily változásoknak különösen azon esetek tekintendők, midőn a váltságköteles társulat egyes tagjai a földhitelintézet irányában vállalt kötelezettségük alól felmentetnek, s ennek folytán birtokrészleteik a nyilvántartási lapon kitöröltettek, vagy midőn a társulat a jelzálog egyes részletei helyett másokat helyettesit. 3) A társulat tagjainak, egyes telekkönyveik, továbbá is a fennálló telekkönyvi rendeletek értelmében kezelendők, azonban a nyilvántartási iv teherlapján a magyar földhitelintézet részére történt bekebelezések az egyes telekjegyzőkönyvek teherlapjain is rövid kivonatban s hivatkozólag feltüntetendők. 4) Ha időközben egyik vagy másik részletre nézve örökösödés, vagy adásvevés utján birtokváltozás történik, ez a nyilvántartási iven aként tüntettetik ki, hogy a zárjel között foglalt telekjegyzőkönyvi szám keresztülvonatván, helyébe ujabb zárjel közé azon telekjegyzőkönyv száma iktattatik, melybe a kérdéses birtokrészlet örökösödés, vagy adásvevés következtében átkebeleztetett. 5) Oly maradvány földek, irtványok, s szőlőkre nézve, melyek szorosan véve az urbéri telki állomány alkatrészeit nem képezik az 1. §-ban érintett nyilvántartási ivrei átvezetésük, s a többi urbéri birtoktól külön választva történendő jelzálogolásuk alkalmával a közigazgatási hatóság különös engedélye nem szükségeltetik. Ha pedig az ilynemü földek az urbéri állományi földekkel összeolvadtak volna, szabadságukban álland az érdeklett feleknek ezekre nézve az illetékes urbéri biróságnál szabatos különválasztást, s ennek alapján a telekkönyv kiigazitását kérelmezniök. 6) A nyilvántartási kimutatás a földhitelintézeti kölcsön teljes törlesztése után megszüntetik.

Miről az illető telekkönyvi hatóságokkali tudatás, s további alkalmazkodás végett ezennel értesitetik. — Kelt a birodalmi fővárosban Bécsben Ausztriában Julius hó 14-én 1864 (12281 sz.) (Lásd a Törvényszéki Csarnok 1864 évi 29 és 30 számaiban megjelent cikkünket.)

10) A kegyuri jognak ingatlan birtokkali összefüggése.

Ő cs. kir. apost. Felsége nevében stb. Ujabb időben eltérő nézetek merülvén föl az iránt, vajjon az egyházi kegyuri jogból származó kötelezettségek birtokváltozás esetén az uj tulajdonosra már természetüknél fogva átszállanak-e — minden lehető kétely eloszlatása nézetéből ezennel nyilvánittatik, miszerint ott, hol a kegyuri jog valamely ingatlan birtok tulajdonával összefüggésben áll, annak netaláni törvényszerü megszüntetéseig a megfelelő kötelezettség magával az illető ingatlan birtokkal válhatlanul, s elannyira kapcsolatos, hogy annak hatálya a birtoklási s telekkönyvi állapotban történt változások által nem érintetvén, minden uj tulajdonosra a jószággal együtt közvetlenül átszármazik.

Miről az alárendelt biróságokkali tudatás végett értesitetik. Kelt Bécsben Ausztriában 1864 Aug. 24. (15104 sz. a.) (Lásd a Törvényszéki Csarnok 1864 évi 57 számában megjelent cikkünket.)



II. Példatár.

1) Tulajdonjog bekebelezési végzés.

Sopronban 1863 Martius 4-én kelt adásvevési szerződés alapján a tulajdonjog a Markó Jósef által 400 ujftért eladott 450 r. sz. szántóföldre a Rákosi 5 tjkből a tjkbei átjegyzéssel Buti Jósef s neje szül. Horváth Agnes javára bekebeleztetik. Értesitendők: 1) Buti Jósef s Agnes az eredeti szerződéssel. 2) Markó Jósef. 3) A Soproni cs. kir. adóhivatal a szerződés hites másolatával (vagy hivatkozva a 450/1864 B. Sz. alatti bejelentésre).

A Sopronmegyei telekkönyvi hatóság.

Sopronban 1864 Julius 5-én.

2) Zálogjog bekebelezési végzés.

Sopronban 1864 Martius 4-én Markó Jósef s Mária által egyetemleg kiadott kötelezvény alapján a zálogjog 800 ft. o. é. kölcsönre nézve 6% kamattal és ¼ évi felmondással (vagy kivánatrai lefizetéssel, vagy 1865 Januar 1-ig leendő lefizetéssel, vagy 1865 évtől kezdve tiz év alatt évenkinti 80 ft. o. é. részletfizetések általi törlesztéssel) Markó Jósefnek A. I. 1—5 sor szám alatti 50 ujházszámu nemesi birtokára a Rákosi 5 tjkben Frank Alajos Győri lakos javára bekebeleztetik. A bekebelezési illeték 5 ft. bélyegjegyekben befizettetett. Értesitendők: 1) Frank Alajos az eredeti adóslevéllel. 2) Markó Jósef s. a t.

3) Engedmény bekebelezése.

Sopronban 1864 Julius 1-én Frank Alajos által kiadott engedmény alapján a Rákosi 5 tjkben Markó Jósef ellen C. 1. alatt bekebelezett 800 ft. o. é. követelének s járulékainak átruházása Kozma Lajos Némethi lakos javára bekebeleztetik. A bekebelezési illeték 5 ft. bélyegjegyekben befizettetett. Értesitendők:

1) Kozma Lajos az eredeti engedménynyel. 2) Frank Alajos. 3) Markó Jósef s. a t.

4) Törlési végzés.

Sopronban 1864 September 5-én Kozma Lajos által kiadott törlési nyugta alapján a Rákosi 5 tjkben Markó Jésef ellen C. 1. 2. alatt bekebelezett 800 ft. o. é. követelének s járulékainak törlése bekebeleztetik. Értesitendők: 1) Markó Jósef az eredeti nyugtával. 2) Kozma Lajos s. a t.

5) Telekkönyven kivüli átruházások.

A Soproni volt cs. kir. járásbiróságnak 1860 Martius 5-én 3500 szám alatt kelt átadási okirata, és az 1864 Martius 5-én Sopronban kelt adásvevési szerződés alapján a tulajdonjog az elhalt Ráth Péter után Ráth Jósef által öröklött, és utóbbi által 500 ujftért eladott 450 r. sz. hegyvámos földre a Rákosi 4 tjkből a tjkbei átjegyzéssel Németh János és neje szül. Pócza Anna Csepreghi lakosok javára bekebeleztetik. Értesitendők s. a t.

Sopronban 1864 Julius 1-én Frank Alajos által kiadott engedmény és 1864 Sept. 5-én Kozma Lajos által kiadott törlési nyugta alapján a Rákosi 5 tjkben Markó Jósef ellen Frank Alajos javára C. 1. alatt bekebelezett és utóbbi által Kozma Lajosra átruházott 800 ft. o. é. követelnek s járulékainak törlése bekebeleztetik. Értesitendők s. a t.

6) Feltételes tulajdonjog vagy átvételijog.

Sopronban 1864 Martius 5-én kelt átadási szerződés alapján a Markó Jósef által halála esetére 4000 ujft. átvételi ár mellett biztositott tulajdonjog az A. I. alatti 25 ujházszámu ½ telekre a Rákosi 8 tjkben Markó Bálint javára bekebeleztetik. Értesitendők s. a t.

7) Előjegyzés és igazolása.

Sopronban 1863 December 1-én kelt Markó Jósef által elfogadott és 1864 Januar 30-án lejárt váltó alapján a zálogjog 900 ft. o. é. váltótőke 1864 Januar 31-től járó 6% kamati erejéig elfogadónak A. I. alatti 28 házszámu ½ telkére a Szilli 40 tjkben Pér Jósef Pápai lakos javára előjegyeztetik: mely előjegyzés 14 nap alatt kellőleg igazolandó. Értesitendők s. a t.

Sopronban 1864 Martius 1-én Markó Jósef által kiadott bekebelezési nyilatkozat alapján a Szilli 40 tjkben felvett A. I. alatti 28 házszámu ½ telkére C. 1. alatt Pér Jósef javára 900 ft. o. é. váltótőke és járulékai erejéig előjegyzett zálogjog igazolás utján bekebeleztetik. Értesitendők s. a t.

8) Elhasitásoknál.

Sopronban 1864 Julius 5-én kelt adásvevési szerződés alapján tekintettel a beadott térrajzra a tulajdonjog a Markó Jósef által 200 ujftért eladott 540/a r. sz. 1400 □ öl szőllőre a Rákosi 5 tjkből a C. 1. 2. alatt mellékjelzálogilag bekebelezett 100 ft. és 200 ft. követelésekkel együtt a Rákosi tjkbei átjegyzéssel Kustor Péter javára bekebeleztetik. A fennmaradt 540/b r. sz. 500 □ öl ujonnan hozzájegyzendő. Értesitendők s. a t.

9) Egyetemleges jelzálogok.

Sopronban 1864 Julius 1-én Markó Jósef s Bálint Péter által egyetemleg kiadott kötelezvény alapján a zálogjog 1000 ft. magyar földtehermentesitési kötelezvénybeli kölcsönre nézve 5% kamattal és egy év alatti lefizetéssel Markó Jósefnek A. I. alatti 70 házszámu nemesi birtokára a Rákosi 5 tjkben fő; és Bálint Péternek A. I. alatti 5 házszámu nemesi birtokára a Rákosi 4 tjkben mellék-jelzálogilag Frank Alajos javára bekebeleztetik. Értesitendők s. a t.

Sopronban 1864 Julius 10-én Frank Alajos által kiadott törlési nyugta alapján a Rákosi 5 tjkben Markó Jósef ellen C. 1. alatt fő, és a 4 tjkben Bálint Péter ellen C. 1. alatt mellékjelzálogilag bekebelezett 1000 ft. földtehermentesitési kötelezvénybeli követelének s járulékainak törlése bekebeleztetik. Értesitendők s. a t.

10) Tulajdonjárandóságra bekebelezések.

Sopronban 1864 Martius 1-én kelt adásvevési szerződés alapján a tulajdonjog a Rákosi 5 tjkben felvett A. I. 1—5 sor szám alatti nemesi birtokból Markó Jósefet illető s általa 4000 ujftért eladott tulajdonjarándóságra Német Péter javára bekebeleztetik. Értesitendők s. a t.

Sopronban 1864 Martius 1-én Markó Jósef által kiadott kötelezvény alapján a zálogjog 800 ft. o. é. kölcsönre nézve 6%

kamattal és ¼ évi felmondással a Rákosi 5 tjkben felvett A. I. 1—5 sor szám alatti nemesi birtokból adóst illető tulajdonjárandóságára Frank Alajos javára bekebeleztetik. Értesitendők s. a t.

11) Résztörlések.

Sopronban 1864 Martius 1-én Frank Alajos által kiadott törlési nyugta alapján a Rákosi 5 tjkben Markó Jósef ellen C. 1. alatt bekebelezett 800 ft. o. é. követeléséből a lefizetett 400 ft. o. é. részösszegnek s járulékainak törlése bekebeleztetik. Értesitendők s. a t.

12) Kikötmény, lakás bekebelezése.

Sopronban 1864 Julius 6-án kelt átadási szerződés alapján a tulajdonjog a Markó Jósef által 3000 ujftért átadott 71 házszámu ²/₈ telekre a Rákosi 5 tjkben Markó Péter javára, és egyuttal a fenntartott holtiglani lakás és a szerződés 4-ik pontjában jelesitett holtiglani kikötmény ugyan ezen telekre átadó Markó Jósef javára bekebeleztetik. Értesitendők s. a t.

Vagy: A szerződés 4-ik pontjában 3 mérő buza, 6 mérő rozs, egy öl hasábfa, husz itze zsir, és 20 ft. o. é. készpénz évenkinti kiszolgáltatásával meghatározott holtiglani kikötmény s. a t.

13) Biztositék bejegyzése.

Sopronban 1864 Junius 6-án Markó Jósef által kiadott biztositéki okmány alapján a zálogjog a lisztszállitásból eredhető követelések biztositására 800 ft. o. é. óvatpénz erejéig Markó Jósefnek I. 1—5 sor szám alatti nemesi birtokára a Rákosi 5 tjkben a Magyar Óvári főherczegi gőzmalom javára bekebeleztetik. A bekebelezési illeték 5 ft. s. a t.

14) Haszonbérleteknél.

Sopronban 1864 Januar 5-én kelt haszonbéri szerződés alapján a Markó Jósef által a 648 r. sz. szántóföldre 1864 Januar 5-től 1867 Januar 5-ig az az: három évre 40 ft. o. é. évenkinti haszonbér mellett átengedett haszonbérleti jog; és a zálogjog az egész időre előrefizetett 120 ft. o. é. haszonbérre nézve Markó Jósefnek I. 1—6 sor szám alatti nemesi birtokára a Rákosi 5 tjkben a Czinfalvi cukorgyár javára bekebeleztetik; a bekebe-

lezési illeték 1 ft. 50 kr. bélyegjegyekben befizettetett. Értesittetnek s. a t.

15) Rangsorozat átengedése.

Sopronban 1864 Julius 1-én kelt nyilatkozat alapján a Frank Alajos által a Rákosi 5 tjkben Markó Jósef ellen C. 1. alatt bekebelezett 1000 ft. követelére nézve Buti Jánosnak ugyan azon tjkben C. 2. alatt bekebelezett 800 ft. o. é. követelése és járulékai javára átengedett elsőbbség följegyeztetik. Értesittetnek s. a t.

16) Örökösödés alapjáni átirás.

Rákoson 1864 Julius 1-én kelt osztályos egyesség alapján tekintettel az ugyan akkor kelt és az osztozóknak kizárólagos örökösödési jogát tanusitó községi bizonyitványra) a tulajdonjog a Tóth Péter után öröklött fekvőségekre bekebeleztetik, s pedig:

1) Tóth János javára a 40 ujházszámu ¼ telekre a Rákosi 4 tjkben;

2) Tóth Ignátz javára a 4560. 4680. 4700. 4800 rsz. irtásokra a Rákosi 4 tjkből a tjkbei átjegyzéssel;

3) Tóth Borbálya férj. Németh Péterné javára tekintettel a beadott térrajzra a 4580/a rsz. 2 hold; ugy a 4720. 4730. 4735 rsz. irtásokra a Rákosi 4 tjkből a tjkbei átjegyzéssel;

4) Tóth András javára a 4580/b rsz. 1 hold, ugy 4721. 4731. 4736 rsz. irtásokra a Rákosi 4 tjkből a tjkbei átjegyzéssel.

Egyuttal a zálogjog 3000 ft. o. é. atyai örökrésze nézve 6% kamattal Tóth Jánosnak fennebbi ¼ telkére kiskoru Tóth Mária javára bekebeleztetik. Értesittetnek s. a t.

17) Korlátolt tulajdonjog bekebelezése.

Rákoson 1864 Julius 1-én kelt ajándékozási okmány alapján a tulajdonjog a Tóth Péter által átadott 5 ujházszámu egész telekre a Rákosi 5 tjkben Tóth Antal javára azon megszoritással, hogy sem el nem adhatja, se nem terhelheti, bekebeleztetik. Értesittetnek s. a t.

Rákoson 1864 Julius 1-én kelt adásvevési szerződés alapján a tulajdonjog a Tóth Péter által 400 ujftért eladott 3400 rsz. irtásra a Rákosi 14 tjkben Németh János javára azonban azon megszoritással, hogy Tóth Péter az elővásárlási joggal bir, — bekebeleztetik. Értesittetnek s. a t.

Telekjegyzőkönyvi minta.

Sor-szám		hold	□ öl	
	5 Rákos			
	A. Birtokállási lap.			
	Markó Péter és neje született Németh Anna.			B. 1
	I. Nemesi Birtok.			
	Részletszám	hold	□ öl	
1	60 Ház 70 szám alatt udvarral .	—	500	
2	61 Házi kert	1	400	
3	341 Szántóföld a falu alatti düllőb.	45	200	
4	648 Rét az Országuti düllőben .	30	1400	
5	960 Erdő a Fenyvesben . .	50	1500	
6	975 Legelő a Hanyban . .	20	1200	
	Markó Péter Tóth János választ. tag			
	II. ²/₈ Telek.			
1	62 Ház 71 szám alatt udvarral	—	400	B. 8
2	63 Házi kert	1	—	B. 8
3	342 Szántóföld a falu alatti düllőb.	3	300	
4	649 Rét az Országuti düllőben .	2	500	
	Ide tartozik ¹/₈ telki illetőség a (2500—2800) r. sz. alatti legelőből lásd az 50 tjkben.			
	Markó Péter Tóth János v. t.			
5	58 Ház 69 szám alatt udvarral .	—	700	B. 9
6	59 Házi kert	1	200	B. 9
	+ Irtványok.			
1	1500 Szántóföld a Hegyi düllőben	2	500	B. 2
2	1524 „ „ „ „	3	—	B. 5. 6
3	1625 „ „ „ „	2	—	B. 10
	Hegyvámos földek.			
4	1750 Szőllő a Kishegyben . .	1	400	B. 3
5	(1760—1761) Szőllő s rét a Kishegyben	2	600	
	Markó Péter Tóth János v. t.			
6	1750/b Szőllő a Kishegyben .	—	1400	B. 4
	Irtvány.			
7	1626 Szántóföld a Völgyben .	3	—	B. 7

Sor-szám	B. Tulajdonlap	Jegyzet
1	Érk. 1861 Januar 18-án Iktsz. 450 A Soproni járás biróságnak 1859 Februar 10-én 546 sz. alatt kelt átadási okirata alapján a tulajdonjog az A. I. II. + 1—4 sor szám alatti fekvőségekből Német Annát illető tulajdonjárandóságára Markó Péter tulajdonostárs mint az egésznek mostani kizárólagos tulajdonosa javára bekebeleztetik.	
2	Érk. 1862 Februar 9-én Iktsz. 1540. Rákoson 1862 Februar 1-én kelt átadási szerződés alapján az 1500 rsz. irtvány a 76 tjkbe Markó János javára tulajdonjogilag átjegyeztetik.	
3 4	Érk. 1862 Februar 12-én Iktsz. 1670 Rákoson 1862 Februar 2-án kelt házassági szerződés alapján az 1750 rsz. irtvány a beadott térrajz szerint elhasittatván, az 1750/a rsz. 600 □ ölnyi részlet a 78 tjkbe Markó Anna férj. Tóth Jósefné javára tulajdonjogilag átjegyeztetik. és a fennmaradt 1750/b rsz. 1400 □ öl + 6 alatt ujonnan hozzájegyeztetik.	
5	Érk. 1862 Februar 20-án Iktsz. 1860 Rákoson 1862 Februar 3-án kelt adásvevési szerződés alapján a tulajdonjog a 800 ujftért eladott 1524 rsz. irtványra Tóth Péter javára előjegyeztetik.	Bekebelezés és átjegyzés 6
6	Érk. 1862 Februar 28-án Iktsz. 1940 Rákoson 1862 Februar 22-én kelt bekebelezési nyilatkozat alapján a B. 5 alatt Tóth Péter javára előjegyzett tulajdonjog igazolás utján bekebeleztetik, és ennek folytán az 1524 rsz. irtás a 79 tjkbe számára átjegyeztetik.	

Sor-szám	B. Tulajdonlap	Jegyzet
7	Érk. 1862 April 8-án Iktsz. 2500. 400 ft. o. é. Rákoson 1862 April 1-én kelt adásvevési szerződés alapján a tulajdonjog a Tóth Jánostól 400 ujftért megvett a 6 tjkben B. 5 alatt lejegyzett és itten A. + 7 alatt hozzájegyzett irtványra a B. 1 alatti Markó Péter javára bekebeleztetik.	
8 9	Érk. 1863 Januar 2-án Iktsz. 129 Rákoson 1862 December 1-én kelt csereszerződés alapján tekintettel az alispáni hivatalnak 1862 Novem. 20-án 560 sz. alatt kelt engedélyére az elcsérelt 62. 63 rsz. alatti ház s kert Tóth Péternek a 6 tjkben felvett ⁶/₈ telkéhez átjegyeztetik, és a 6 tjkben B. 3 alatt lejegyzett Tóth Pétertől becserélt s itten II. 5. 6 sorszám alatt hozzájegyzett 58. 59 rsz. ház s kertre a tulajdonjog a B. 1 alatti tulajdonos Markó Péter javára bekebeleztetik.	
10	Érk. 1863 Januar 20-án Iktsz. 260 A Sopronmegyei törvényszék előtt 1863 Januar 9-én 70 sz. alatt Tóth Péter által az 1625 rsz. irtvány iránt inditott tulajdoni per feljegyeztetik.	
11	Érk. 1863 Januar 21-én Iktsz. 264 Német Pál kérelme tulajdonjog bekebelezése iránt az 1626 rszra. Megtagadtatott.	Törlés 16
12	Érk. 1863 Februar 28-án Iktsz. 1200. A B. 11 alatt megtagadó feljegyzés kitöröltetik.	

Sor-szám	C/a Ó Terhek		Jegyzet
1/a	Érk 1861 Januar 9-én Iktsz. 200 Elsőbbség 1855 Februar 4-ről Az 1855 Januar 3-án Markó Sándor által kiadott biztositéki okmány alapján tekintettel az 1861 Januar 8-án felvett tárgyalási jegyzőkönyvre a zálogjog négy ezer pengő forint betáblázott házassági biztositékra nézve 5% kamattal és azon megszoritással, hogy a magas cs. kir. hadügyministerium engedélye nélkül ki nem törülhető, az 1855 (ötven ötödik) évi Februar ötödikéről elsőbbséggel A. I.-re Német Imrenő szül. Markó Alexandrina cs. kir. kapitányné javára átkebeleztetik.	4000 ft.	
2/a	Érk. 1861 Martius 20-án Iktsz. 2600 Elsőbbség 1853 Januar 4-ről Sopronban 1853 Januar 1-én Markó Sándor és Maria által egyetemleg kiadott kötelezvény alapján tekintettel az 1861 Martius 10-én felvett tárgyalási jegyzőkönyvre a zálogjog egy ezer pengő forintnyi betáblázott kölcsönre nézve 6% kamattal ¼ évi felmondással az 1853 (ötvenharmadik) évi Januar negyedikéről elsőbbséggel A. I.-re Posch Ferdinánd Posonyi lakós javára átkebeleztetik.	1000 ft.	Elsőbbség átengedés 19

Sor-szám	C. Uj Terhek		Jegyzet
	Érk. 1861 Januar 18-án Iktsz. 450 A B. 1 alatti bekebelezéssel egyideüleg a zálogjog az átadási okiratban jelesitett örökrészekre nézve 5% kamattal és ¼ évi felmondással s pedig:		
1	Markó Magdolna kiskoru javára két ezer forinttal o. é.	2000 ft.	1-hez törlés 8
2	Markó Sándor kiskoru javára két ezer forinttal o. é.	2000 ft.	2-hez kiskoruság törlése 9 résztörl. 10 végtörl. 11
3	Markó Ignátz kiskoru javára szinte két ezer forinttal o. é.	2000 ft.	
4	végre az ugyan azon átadási okirat 4-ik pontjában megállapitott holtiglani lakás a 70 számu ház hatulsó szobájában és a megállapitott holtiglani kikötmény özvegy Markó Sándorné született Tóth Juliánna javára A. I.-re bekebeleztetik.	" "	
5	Érk. 1862 Januar 3-án Iktsz. 260 Rákoson 1862 1-én Markó Péter által kiadott kötelezvény alapján a zálogjog egyszáz forint o. é. kölcsönre nézve 6% kamattal és kivánatrai lefizetéssel A. + 1 szorszám alatti 1500 rsz. irtásra Tóth Péter javára bekebeleztetik.	100 ft.	Atjegyzés 6
6	Érk. 1862 Februar 9-én Iktsz. 1540 A B. 2 alatti átjegyzéssel egyuttal a C. 5 alatt bekebelezett 100 ft. követelés is a Rákosi 76 tjkbe C. 1 alatt átjegyeztetik.		

Sorszám	C. Uj Terhek		Jegyzet
7	Érk. 1862 Febr. 20-án Iktsz. 1862 Az 1862 Febr. 1-én kelt haszonbéri szerződés alapján a hat évre az az 1862 Octob. 1-től 1868 October 1-ig a 341 rsz. nemesi földnek egy öt ölet tevő részletére évenkinti száz forint o. é. haszonbér mellett átengedett haszonbérleti jog s egyuttal a zálogjog hatszáz forint o. é. előrefizetett haszonbérre nézve A. I.-re Deutsch Vilmos Soproni lakos javára bekebeleztetik.	" " 600 ft.	
8	Érk. 1862 Febr. 21-én Iktsz. 1869 Rákoson 1962 Februar 1-én a házasulás folytán nagykorusitott Markó Magdolna által kiadott törlési nyugta alapján tekintettel az 1862 Januar 30-án kelt anyakönyvi kivonatra a C. 1 alatt bekebelezett kétezer forint o. é. követelének s járulékainak törlése bekebeleztetik.		
9	Érk. 1862 Febr. 23-án Iktsz. 1900 Rákoson 1862 Februar 3-án kelt anyakönyvi kivonat alapján Markó Sándornak kiskorusági teljegyzése kitöröltetik.		
10	Érk. 1862 Martius 1-én Iktsz. 2200 Rákoson 1862 Martius 1-én Markó Sándor által kiadott nyugta alapján C. 2 alatt bekebelezett 2000 ft. követeléből a lefizetett egyezer forint o. é. részöszletnek s járulékainak törlése bekebeleztetik.		

Sor-szám	C. Uj Terhek		Jegyzet
11	Érk. 1862 April 6-án Iktsz. 3000 Rákoson 1862 Martius 1-én kelt engedmény és 1862 April 6-án Tóth János által kiadott törlési nyugta alapján a C. 2 alatt Markó Sándor javára bekebelezett s általa Tóth Jánosra átruházott egyezer forint o. é. hátralék követelnek s járulékainak törlése bekebeleztetik.		
12	Érk. 1862 April 8-án Iktsz. 2500 A B. 1 alatti átjegyzéssel egyuttal a bekebelezett teher is átjegyeztetik: Érk. 1861 Martius 1-én Iktsz. 2000 Rákoson Tóth János által 1861 Martius 1-én kiadott kötelezvény alapján a zálogjog két száz forint o. é. kölcsönre nézve 6% kamattal és hat év alatti lefizetéssel az 1626 rsz. irtásra Szücs Antal Kapuvári lakos javára bekebeleztetik.	200 ft.	Alzálog 17
13	Érk. 1862 April 18-án Iktsz. 2602 Tóth János kérése nyolcz száz forint bekebelezése iránt A. II.-re Megtagadtatott.	800 ft.	Bekebelezés 16
14	Érk. 1863 April 20-án Iktsz. 2680. Főjelzálog. Sopronban 1863 Febr. 1-én kelt 1863 April 19-én lejárt s Markó Péter által elfogadott váltó alapján a zálogjog tizezer forint o. é. váltó tőkére nézve 6% késedelmi kamattal Markó Péternek A. I. II. + 3. 5—7 sor szám alatti birtokaira Németh Péter Pécsi kereskedő javára előjegyeztetik; Egyetemlegesen fekszik az 5 ujházszámu egész telken a Csornai 5 tjkben C. 10 alatt. Egyidejűleg a 2681 iktatószámmal.	10000 ft.	Elsőbbség átengedés 19 Bekebelezés 20

Sor-szám	C. Uj Terhek		Jegyzet
15	Érk. 1863 April 20-án Iktsz. 2681. Mellékjelzálog. Sopronban 1863 Januar 5-én kelt Markó Péter által elfogadott váltó alapján a zálogjog nyolcz ezer forint o. é. váltó követelre nézve A. I II. és + 3. 5—7-re előjegyeztetik. Lásd a főjelzálogot: az 5 ujházszámu egész telket a Csornai 5 tjkben C. 11 alatt. Egyidetüleg a 2680 számmal.	8000 ft.	Elsőbbség átengedés 19
16	Érk. 1863 Dec. 15-én Iktsz. 6500 A tek. kir. itélő Táblának 1863 Dec. 1-én 8800 sz. alatt kelt végzése folytán az 1862 April 17-én Markó Péter által kiadott kötelezvény alapján a zálogjog nyolcz száz forint o. é. kölcsönre nézve 6% kamattal és 1/4 évi felmondással A. II.-re. Tóth János Kapuvári lakos javára bekebeleztetik s pedig a C. 13 alatt nyert elsőbbséggel.		
17	Érk. 1863 Dee. 16-án Iktsz. 6509 Szücs Antal által Rákoson 1862 Junius 1-én kiadott kötelezvény alapján az alzálogjog egyszáz forint o. é. kölcsönre nézve 6% kamattal adósnak C. 12 alatt bekebelezett 200 ft. követelére. Tóth Karolina javára bekebeleztetik.		

Sorszám	C. Uj Terhek		Jegyzet
18	Érk. 1863 Dec. 20-án Iktsz. 6680. Főjelzálog. Rákoson 1863 Dec. 20-án Markó Péter által kiadott kötelezvény alapján a zálogjog tizenhatezer ötszáz forint o. é. vagyis negyvenegyezer kétszázötven franczia franknyi kölcsön, $5^7/_{10}$ százalékos kamati, ötvenkét év alatt 445 ft. o. é. vagyis $1237^1/_2$ franczia frank félévenkénti részletfizetések általi törlesztése, háromszáz forint o. é. óvatpénz ugy a kötelezvényben és az intézet alapszabályaiban foglalt egyéb mellékkötelezettségek biztositására adósnak A. I. II. alatti birtokára. Az általános osztrák földhitelintézet javára bekebeleztetik. Egyetemlegesen fekszik az 5 házszámu egész telken a Csornai 5 tjkben C. 12 alatt.	16500 ft. 300 ft.	Elsőbbség feljegyzése 19
19	Érk. 1863 Dec. 20-án Iktsz. 6681. Posch Ferdinándnak 1863 Dec. 18-án kelt nyilatkozata alapján C. 2/a alatti 1000 pft. követelére nézve; Németh Péternek 1863 Dec. 10-én kelt nyilatkozata alapján C. 14 alatti 10,000 ujft. követelére nézve; és Tóth Pálnak 1863 Dec. 8-án kelt nyilatkozata alapján C. 15 alatti 8000 ujft. követelére nézve; az általános osztrák földhitelintézetnek C. 18 alatt bekebelezett 16,500 ft. és 300 ft. követele javára átengedett elsőbbség feljegyeztetik.		
20	Érk. 1863 Dec. 21-én Iktsz. 6690. Sopronban 1863 Dec. 1-én kelt bekebelezési nyilatkozat alapján a Német Péter javára C. 14 alatt tizezer forint o. é. erejéig előjegyzett zálogjog igazolás utján bekebeleztetik.		

Minta a Rendeletek 9-ik számához.

200 Kertes

A.

Nyilvántartási iv.

A Kertesi irtványbirtokosok társalutának birtokáról (lásd a tulajdonosokat az alább kitett telekjegyzőkönyvekben).

\+ Maradvány földek.

Sorszám	Részletszám		hold	□ öl
1	540 Szántóföld	(tjk. 5)	4	—
2	541 „	(tjk. 7)	3	400
3	890 Rét	(tjk. 9)	5	900

s. a t.

Jegyzetek: Ha a birtokrészlet más telekjegyzőkönyvbe átjegyeztetik, a zárjel alatti lapszám keresztül huzatik, és az uj telekkönyvi szám vörös téntával beiratik.

A C. lapon a hivatalos mintától annyiban eltértem, hogy az átjegyzett terheknél a részletszámot is kitettem, a mit az ellenőrködés tekintetéből szükségesnek tartok. Ugyszinte az intézet követelére nézve az átjegyzett részleteket főjelzálognak nem tekinthetni, mert ezek a külön iveken bejegyzett birtokkal ugyanazonosak, miért is a külön iveken a terhelés általánosan kijelöltetik hivatkozással a nyilvántartási iven kivehető főbeveztésre. — Ezen iv a feljegyzési kérvény beadásakor nyittatik, melyhez a társszerződés minden érvényességéhez szükséges mellékletekkel csatlandó mint: a kiskoruakra nézve gyámhatósági, községekre nézve megyehatósági engedély szükséges.

Sor-szám	C. Terhek		Jegyzet
	Érk. 1864 Dec. 1-én Iktsz. 6000. Az A. + 1—200 sor szám alatti birtokrészletekkel egyuttal a terhek is átjegyeztetnek.		
	Az 540 rszot terheli az 5 tjkben:		
1	Knopf András javára száz forint C. 2 alatt.	100 ft.	
2	Pál János javára nyolczvan forint C 3 alatt.	80 ft.	
	Az 541 rszot terheli a 7 tjkben:		
3	Farkas István javára husz forint C. 1 alatt.	20 ft.	
	A 890 rszot terheli a 9 tjkben:		
4	Horváth Pál javára kétszáz forint C. 1 alatt.	200 ft.	
	s. a t.		
	Érk. 1864 Dec. 1-én Iktsz 6001. Kertesen 1864 November 4-én Kiss Pál, Nemes János, Horváth Jósef által az irtványbirtokosok társulata nevében aláirt kérvény alapján tekintettel az ugyanakkor kelt társszerződésre hatvanezer forint o. é. fölveendő kölcsönre nézve 6¾ százalékos kamatolással a rangsorozat a Magyar földhitelintézet javára A. + 1—200 sor szám alatti		
5	birtokra feljegyeztetik.	60000 ft.	

Kötelezvény.

8CO ft. o. é. az az: nyolczszáz forintról oszt. értékben, mely összeget mi alólirott házastársak Nemes Jósef s Julianna kölcsön fejében Tóth Péter Csornai lakostól hiánytalanul kifizetve felvettünk (vagy mely összeggel mi s. a t. örökrész vagy eladott gabonaár fejében Tóth Péternek Csornai lakosnak tartozunk).

Kötelezzük magunkat egyetemlegesen az az: egyik a másikért, hogy a tőkét egynegyed évi fölmondás után visszafizetjük, a lefizetésig pedig a tőke után hat százalékos kamatot félévi részletekben fizetünk azon kikötéssel, hogyha a kamatok a lejárat után hat hét alatt meg nem fizettetnének, a tőke járulékaival minden fölmondás nélkül tüstént behajttathatik.

A tőke s járulékai biztositására zálogul lekötjük a Farádi 5 tjkben felvett I. 1—5 sor szám alatti 4 házszámu nemesi birtokunkat, s megengedjük, hogy a zálogjog telekkönyvileg bekebeleztessék.

Minden ezen tartozásból eredő keresetekre nézve alávetjük magunkat az 1836: XX. és 1840: 11. törvénycikkekben előirt sommás szóbeli eljárásnak, s lemondunk a végrehajtáskor minket illető kijelölési jogról s minden perorvoslatokról.

Melynek hitelére kiadjuk ezen adóslevelünket.

Csornán 1861 évi Decemberhó 4-én.

Németh János tanu. Nemes Jósef s. k.
Fülek Pál tanu. Nemes Julianna s. k.

Jegyzet: Ha az egyik fél irni nem tud, nevét egy tanu kiirja, a fél kézjegyét hozzáteszi, s a tanu aláirásánál megjegyzi: tanu s néviró.

Adásvevési szerződés.

Mely alólirt napon Nemes Jósef és Tóth Péter közt következőleg megköttetett.

1) Nemes Jósef eladja Tóth Péternek a Farádi 5 tjkben felvett 4560 rsz. alatti a Sebes dűllőben fekvő 4 hold nemesi földjét a kölcsönösen megállapitott 900 ft. az az: kilenczszáz forint oszt. ért. vételárért.

2) Tóth Péter ezen birtokot megveszi, s a 900 ft vételárt vevőnek tüstént lefizeti, ki annak átvételét egyuttal elismeri (vagy: s kötelezi magát a vértelárból a bekebelezett tartozásokat

kielégiteni, a fennmaradó összeget pedig eladónak két hó alatt kifizetni).

3) A birtok a vevőnek tüstént átadatik, ki is a mainaptól kezdve az avval egybekapcsolt közterheket, valamint az átruházási illetéket s átirási kölcségeket viselni tartozik.

4) Mindkétfél lemond a felényin fölül való rövidség miatti kármentésről.

5) Nemes Jósef megengedi, hogy az eladott földre a tulajdonjog vevő Tóth Péter nevére telekkönyvileg is bekebeleztessék.

Melynek hitelére ezen szerződést mindkét fél aláirásával megerősiti.

Kelt Csornán 1864 Decemberhó 5-én.

Sós Péter s. k. tanu. Nemes Jósef s. k. eladó.
Pár János s. k. tanu. Tóth Péter s. k. vevő.

Törlési nyugta.

Alólirott Tóth Péter ezennel elismerem, hogy Nemes Jósef s Juliánna azon 800 ft. o. é. az az: nyolcz száz forint o. é. követelésemet, mellyel az 1861 December 4-én kelt kötelezvény alapján tartoztak, mai napon minden járulékokkal hiánytalanul kezemhez befizették, s megengedem, hogy ezen a Farádi 5 tjkben felvett I. 1—5 sor szám alatti nemesi birtokukra C. 1 alatt bekebelezett követelésem kitöröltessék.

Csornán 1864 December 4-én.

Sós Péter tanu. Tóth Péter s. k
Pár János tanu.

Kérvény.

Tekintetes telekkönyvi törvényszék!

·/. Alólirott az ·/. alatt ide oldalasitott kötelezvény alapján tisztelettel kérem:

Méltóztassék a zálogjognak bekebelezését 800 ft. o. é. kölcsönre nézve 6% kamattal és ¼ évi felmondással adósaim Nemes Jósef s Juliánnának a Farádi 5 tjkben felvett I. 1—5 sor szám alatti nemesi birtokára javamra elrendelni.

Tóth Péter s. k.

Kivülről a felzeten:

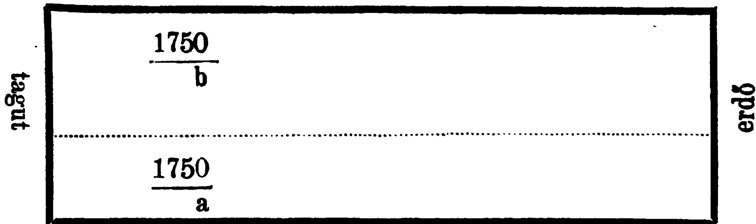
Tekintetes megyetörvényszék
mint telekkönyvi hatóság
Sopronban

Tóth Péter Csornai
lákos
Nemes Jósef s Juliánna
Farádi lakosok ellen
zálogjog bekebelezését kérik
adósnak I. 1—5 sor szám
alatti nemesi birtokára a Farádi 5 tjkben 800 ft. o. é.
s járulékai erejéig.

Jegyzet: Mellékeltetik az eredeti adóslevél egy egész ivre irt bélyegtelen másolattal, és az 5 ft. bekebelezési illeték bélyegjegyekben; tulajdonjog átruházásánál a kérvény s felzet a fennebbi minta szerint könnyen módositható, csakhogy ha a bejelentés az adóhivatalnál még meg nem történt, ennek számára a szerződésnek egy további bélyegmentes másolata a kérvényhez csatlandó; a kérvényhez annyi bélyeges felzet csatolandó, hogy mindegyik értesitendő félnek egy jusson; és az adóhivatal számára bélyegtelen felzet melléklendő.

Térrajz az 1750 rsz. 1 hold 400 □ öl szőllő elhasitásáról.

1750—600 □ öl Markó Annáé
a
1750—1400 □ öl Markó Péteré
b



Hogy ezen térrajz a helyszinén tett elhasitással megegyezik, ezennel bizonyitjuk.

Rákoson 1862 Februar 1-én.

Nemes János s. k. községbiró.
Tóth Jósef s. k. esküdt.
Pér Pál s. k. jegyző.

Markó Péter s. k.
Markó Anna s. k.

Jegyzet: A térrajz szabad kézzel készittethetik, mert általa csak az elhasitott részletek fekvése begyőzendő, miért is nem szükséges, hogy mérnők által készittessék. Az elhasitott birtokrészletek a birtokrészlet-lajstrom végén bejegyeztetnek.

Vége.

TARTALOM.

(Az idézetek a §§. számaira vonatkoznak.)

A.

Adásvevési jog 100. végrehajtás erre 106.

Adót illető zálogjog 38 a.

Aggályok — telekkönyviek — 267. 268.

Alzálogjog megszünt de ki nem táblázott követelre 78—86, az alzálogjoggal terhelt követelés érvényesitése 88, bejegyzése 172, a terhelt követelés törlése 185.

Átkebelezések 149—162.

Átruházások, többek közti elsőbbség 23—25.

Átruházási illetéket illető zálogjog 26. 38 b.

Átvételi jog 100—106.

B.

Bekebelezések külön kellékei 186—189.

Bekebelezett követelés elleni ktfogások 39.

Bejegyzézek nemei 174, rangsorozata 175, foganatositása 275—281.

Birói határozatok alapján bejegyzések 191 h.

Birtok fogalma 11, fölosztása 12—15, kedvezményei 16, 17.

Birtok eldarabolás terhelt ingatlannál 72—77.

Birtokigazitások 144—146.

Birtoklap fölvétele 129—137, továbbvezetése 166.

Birtokrészletlajstrom 131.

Birtoktest 170, egyes részeinek lejegyzése 171.

Cs.

Csődnyitás után a bukott kirtokára bejegyzés elnem rendelhető 181 b. c.

D.

Dologbani s dologhozi jog 1—3.

E.

Egyetemleg jelzálogok 51—60. feljegyzésök 210.

Egyetemleg kötelezés nélkül többek által kiadott adóslevél alapjáni bejegyzés 44.

Egyház birtokszerzési képessége 182.

Egyházi javak eladása 181 f.

Elbirtoklás tulajdonjognál 20—22, zálogjognál 40—42.

Elidegenitési tilalom 117. 118.

Eloszthatlan ingatlanok 32.

Előjegyzés esetei 190—191 igazolása 192—199, törlése nem igazolás miatt 200—206.

Elővásárlási jog 114—116.

Elutasitó végzések 229.

Elsőbbség több összeütköző jogügyletek közt 23—25.

Életjáradék 97—99.

Érvénytelenitési keresetek 253—259, 263.

F.

Felfolyamodás 246—247.

Feljegyzések 207—216.

Feltételes tulajdonjog bejegyzése 101—104.

Főjelzálog 53, 54, 210.

G.

Gyárnak tartozéka 69.

Gyámhatóságok megkeresése alapján előjegyzés 191 i.

H.

Halálesetrei ajándék 101—104.

Halgatag zálogjog 38.

Haszonbérleti jog fogalma 107, megszünte eladás esetében 108, végrehajtási árverés esetében 109. 110.
Haszonbérnek előrefizetése 112.
Haszonvételekrei zálogjog 70, 112, 113.
Hatalmazott által kiadott okirat alapjáni bejegyzés 179, 183.
Hozzajegyzés 230.
Helyszinelés alapvonásai 128—141.
Hitbizományi intézkedés 120, 1, 181 g.

J.

Iktatókönyv 269, 270.
Jelzálog fogalma 35, 36, megszünte 78.
Jelzálogos követelés beperlése 88—91.

K.

Kamatok zálogjoga 62.
Katonák ingatlanokról rendelkezhetnek 181 a.
Kegyuri terhek telekkönyv tárgyát nem képezik 127.
Kérvények beadása 217—224, elintézése 225—230.
Kezelés 265—289.
Kézbesitések 243—244.
Kiadmányozás 282.
Kikötmény 26, 97—99, 228 b.
Költségek zálogjoga 63.
Könyvkivonatok alapján előjegyzés 191 c.
Közkeresmény 33.
közokiratok 178.
Közjavak a telekkönyv tárgyát nem képezik 124.
Közös tulajdonjog 28, közösség megszüntetése 30, eloszthatlan javaknál 32, házastársaknál 33.
Külön betétek 290—298.

L.

Lejegyzés 170, 230.
Lustrálás 272.

M.

Magánokiratok 177.
Másolatok kivétele 288, 289.
Megtagadó végzés 229, feljegyzésének elmulasztása 209, törlése 252.
Megszünt de kinemtáblázott követelre nyert jogok 78—86.
Megszünt tételnek perutoni törlése 260—262.
Mellékjelzálog 53—54.

N.

Növedékrei zálogjog 68.
Napló 271.

O.

Okirat bel s külkellékei bekebelezéseknél 187—188, előjegyzéseknél 190—191.
Okiratgyüjtemény 283.
Örökösnek örökrészére elrendelt bejegyzések 47—49.
Örökösödési jogok benemjegyezhetők 105.
Ősiségi igények bejelentése 147, 148.

P.

Pazarló elleni bejegyzések 181 c.
Perfeljegyzés 212, 264.

R.

Rangsorozat feljegyzése fölveendő kölcsönre nézve 211, az eredeti okirat beérkeztéig 210, 2 s 214.
Rendelkezési korlátolások 119—120.

S.

Szásztörvényre hivatkozások 34, 37, 65, 71, 74, 87, 88, 90, 92, 98, 111, 206.
Szolgalmak fogalma, fölosztása s elbirtoklása 92, azok iránti keresetek 94, érvényességök végrehajtásoknál 94, csődeseteknél 95.
Sürgetési könyv 284.

T.

Tagositások bejegyzése 231—240.
Tartozékrai zálogjog 69.
Teherlap fölvétele 138, továbbvezetése 167.
Telekkönyv fogalma, célja 4, 5, kellékei 6, hitele 7, tárgyai 127, részei 128, első felvétele 129.
Telekkönyvi eljárás alapja 121, biróság 122.
Telekkönyvi jogosult ellen eszközölhetők bejegyzések 46. 184.
Telekkönyvi kivonatok 286.
Telekjegyzőkönyvek 130, közzétételök 142, továbbvezetésök 163.
Telki terhek 26, 96.
Terhelési tilalom 117—118.
Terhelt birtok eldarabolása 72—77.
Tulajdonjog 18, elbirtoklása 20—21.
Tulajdonosra átszálló terhek 26, jogok 27, az előbbi tulajdonos tartozásai az ujra átnem szállanak 43, kivéve végrehajtásoknál 90.
Tulajdonlap felvétele 138, továbbvezetése 167.

U.

Urbéri viszonyok a telekkönyv tárgyát nem képezik 26, 127, 143.

V.

Vasutak 124, lejegyzésök 241.
Váltók alapján előjegyzés 191 e.
Végzések tartalma 228, bejegyzése 242, kézbesitése 243, 244.
Visszavásárlási jog 114—116.
Visszaváltási jog 120, 147.
Vizsgálat telekkönyvvezetőknél 265.

Z.

Zálogjog fogalma 35, 36, halgatag zálogjog 38, kiterjedése a követelre nézve 61—64, a tárgyra nézve 66—70 bejegyzése 172.
Záradék az okiratra 242. 280.
Zárlat által a hasznokrai zálogjog fenntartatik 70, feljegyzése 213.

Zs.

Zsidók birtokképessége 182.



Jelentékenyebb hibák.

Lap	sor	felül	e helyett	olvasd
1	12	—	személy—	személyi
6	12	—	határozottlanság	határozatlanság
9	13	—	álatt	által
17	6	—	közzé	közé
19	6	—	38	28
20	10	alól	jógában	jogában
22	4	—	ha	ha ez
25	15	—	XXI. §.	XXI. 9 §.
43	11	felül	kijátzat—	kijátszat—
50	9	—	és illyennek	is illyennek
58	1	alól	hitetezók	hitelezők
59	9	—	jávára	javára
64	6	—	kifogásai	kifogásait
66	12	—	gátolhatjá	gátolhatja
68	1	fölül	Száz	Szász
69	9	—	tumodásunk	tudomásunk
72	12	—	birtorlásat	birtorlását
96	10	—	129	120
103	14	—	kórülményes	körülményes
138	1	alól	elegtételi	elégtételi
181	1	fölül	1850	1855



